RECURSO DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN EXP No. 63001400300720220019000

LEIDY DIANA AGUILAR FORERO <abogada.aguilarforero@gmail.com>

Jue 9/03/2023 12:14

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Juzgado 07 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j07cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: siulrfe08@hotmail.com <siulrfe08@hotmail.com>

Doctora
CAROLINA HURTADO GUTIÉRREZ
Juez Séptima (7ª) Civil Municipal de Armenia (Quindío)
E. S. D.

Referencia: VERBAL de Resciliación de Incumplimiento de Promesa
Demandante: LUIS FERNANDO ORTIZ
Demandado: CASAMAESTRA S.A.S.

Asunto: **Recurso de reposición y en subsidio apelación.**

Cordial saludo.

DIANA AGUILAR FORERO actuando como apoderada judicial de la parte demandante remito recurso de reposición y apelación dentro del término legal, para su respectivo trámite.

Atentamente,

DIANA AGUILAR FORERO
C.C.No. 1010.171.440 de Bogotá
T.P.No. 195.251 del C.S. de la J.

--

DIANA AGUILAR FORERO

Abogada

Corporación Defensoría Militar

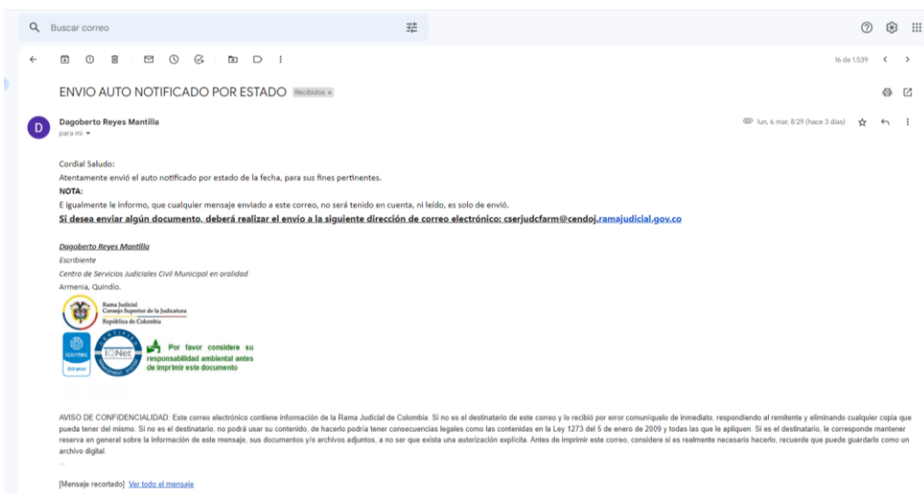
Celular: 3017699600

Doctora
CAROLINA HURTADO GUTIÉRREZ
Juez Séptima (7ª) Civil Municipal de Armenia (Quindío)
E. S. D.

Referencia: VERBAL de Resciliación de Incumplimiento de Promesa
Demandante: LUIS FERNANDO ORTIZ
Demandado: CASAMAESTRA S.A.S.

Asunto: **Recurso de reposición y en subsidio apelación.**

DIANA AGUILAR FORERO, mayor de edad y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 1010.171.440 de Bogotá y con Tarjeta Profesional No. 195251 del C.S. de la J., con correo electrónico: abogada.aguilarforero@gmail.com, procedo dentro del término legal a presentar recurso de reposición contra el auto de fecha 3 de marzo de 2023 notificado por estado y publicitado el 6 de marzo de 2023, el cual termina el proceso por desistimiento tácito.


Buscar correo

16 de 1.539

ENVIO AUTO NOTIFICADO POR ESTADO Recibidos x

Dagoberto Reyes Mantilla
para mí

lun, 6 mar, 8:29 (hace 3 días)

Cordial Saludo:
Atentamente envió el auto notificado por estado de la fecha, para sus fines pertinentes.
NOTA:
E igualmente le Informo, que cualquier mensaje enviado a este correo, no será tenido en cuenta, ni leído, es solo de envió.
Si desea enviar algún documento, deberá realizar el envío a la siguiente dirección de correo electrónico: cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

Dagoberto Reyes Mantilla
Escribiente
Centro de Servicios Judiciales Civil Municipal en oralidad
Armenia, Quindio.

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Por favor considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir este documento

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

[Mensaje recortado] Ver todo el mensaje

1. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD.

Conforme al artículo 318 del Código General del proceso, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el Juez con el fin de reformar o revocar su decisión, interponiéndose dentro del término de tres días siguientes al de la notificación del auto, tal como lo prevé el artículo 110 del C.G.P.

En el caso en concreto, el auto que ordenó terminar el proceso por desistimiento tácito calendado 3 de marzo de 2023 notificado en estado No. 038 del 6 de marzo de 2023 y publicitado al enviarse por correo electrónico el 6 de marzo de 2023 a las 8:29 am por parte del juzgado, tal y como se puede evidenciar en el screenshop que se adjuntó.

Así las cosas, y como quiera que fui notificada del auto del 6 de marzo de 2023, me encuentro en los términos para la interposición del presente recurso, venciendo el mismo el día 9 de marzo de 2023.

2. RAZONES PARA INTERPONER EL RECURSO.

Sea lo primero expresarle señora juez, que revisado detenidamente el expediente se observa que la notificación a la parte pasiva se ha intentado realizar en varias oportunidades sin lograr obtener la certificación de entrega de correo por parte del primigenio abogado que representaba al demandante.

De igual manera le pongo de presente que el demandante pertenece a una Corporación de Defensa militar y para el mes de noviembre de 2022 el Dr. Román no siguió en la mentada Corporación, por lo que fue asignado el caso a la suscrita sin tener conocimiento de las diligencias hasta que su digno Despacho envío diligentemente el link de acceso al expediente digital el 24 de enero de 2023.

Desde esa fecha, mi cliente y la suscrita hemos realizado las diligencias tendientes a la búsqueda de la verdadera dirección de notificaciones de la parte demandada, debido a que como esta probado en el expediente, la sociedad CASAMAESTRA S.A.S. se encuentra en proceso de reorganización empresarial por parte de la Superintendencia de Sociedades y no se tenia claridad de la verdadera dirección de notificaciones, como tampoco del trámite a seguir con una parte demandada en reorganización empresarial.

En esa investigación, usted, señora Juez, da la orden de terminar el proceso por desistimiento tácito, sin tener en cuenta el contexto del proceso de la referencia y a su vez sin haberse enviado el proceso de la referencia a la Superintendencia de Sociedades para dar cumplimiento a los artículos 19 numerales 9, 20 y siguientes de la Ley 1116 de 2006.

Es pertinente indicarle que una vez se tenga notificación de auto de apertura de proceso de reorganización empresarial de la parte demandada, es deber del juez el enviar el expediente, máxime cuando en el archivo "039 7-2022-190 – admisión a Proceso de Reorganización Empresarial (1).", del expediente digital en las páginas No. 34 a 46 aparecen los procesos en contra de la sociedad aquí demandada y está claramente consignado el proceso con radicado No. 63001400300720220019000 donde la SuperSociedades deja señalado como fecha de reparto el 28 de abril de 2022 y como fecha de última actuación el 6 de octubre de 2022; es decir las actuaciones procesales posteriores son nulas.

Aunado a lo anterior, la entidad demandada ya se encuentra notificada del presente proceso, toda vez que son ellos quienes deben ponerle en conocimiento a la Superintendencia de Sociedades los procesos que tienen en la actualidad para su proceso de reorganización y como se evidencia tienen el listado de procesos judiciales, dentro de los cuales, se encuentra el de mi poderdante Luis Fernando Ortiz, por lo que la sociedad demandada se encuentra notificada por conducta concluyente del proceso de la referencia.

Ahora, en el caso en que usted señora Juez, no cambie su decisión se estarían violando derechos fundamentales de mi prohijado, toda vez que para dar inicio a la acción judicial debe esperarse mas de 6 meses, desprotegiendo el derecho de acceso a la administración de justicia por un exceso ritual manifiesto de su parte y aún más emitiendo providencias posteriores al conocimiento del inicio del proceso de Reorganización Empresarial.

3. SOLICITUD.

Teniendo en cuenta los argumentos aducidos, solicito REVOCAR el auto de fecha 3 de marzo de 2023, y en su lugar, enviar el proceso a la Superintendencia de Sociedades para que sea incorporado al proceso de Reorganización Empresarial de la Sociedad CASAMAESTRA S.A.S.

De mantener la providencia atacada, solicitó conceder el recurso de apelación ante el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Armenia - Quindío – Sala de decisión Civil, Familia, Laboral- , para que se surta la alzada (literal f del artículo 317 del C.G.P.).

4. ANEXOS.

Se anexa guía de envío de notificación personal a la entidad demandada tramitada por el demandante.

Es de advertir que el material documental, como lo es la notificación al proceso de reorganización empresarial no se allegará con el presente escrito, para no congestionar aún más la actuación.

5. NOTIFICACIONES.

Manifiesto que seguiré recibiendo notificaciones en el correo electrónico abogada.aguilarforero@gmail.com y/o al teléfono celular 301 769 96 00.

Del señor (a) juez,

Atentamente,

DIANA AGUILAR FORERO
C.C. No. 1010.171.440 de Bogotá
T.P.No. 195.251 del C. S. de la J.

RAPIENTREGA

WWW.RAPIENTREGA.COM.CO 7350983 NIT. 900966644-3

RES 900966644-3
R P 900966644-3

F/H IMPRESION	F/H ADMISION	ORIGEN	DESTINO
2023-03-08 13:21:04	2023-03-08 13:15:41	BOGOTA BOGOTA COD POS: 111021	BOGOTA BOGOTA COD POS: 110411

Guia: 29207700015 POS

DE: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDÍO)

CONTACTO: -
-

DIRECCION: -

IDENTIFICACION: 643864623846378

PARA: JUAN CARLOS CASTRO

CONTACTO: -
-

DIRECCION: CONTABILIDAD@GEOCASAMAESTRA.COM.CO

TELEFONO: -

Tipo de Envio:POS-FIVEMOBILE contabilidad@geocasamaestra.com.co b0716d30-4c7a-4c89-a502-46ef3ac4a2a0

CONTIENE / OBSERVACIONES:

CAJA[ ] SOBRE[ ] PAQUETE[ ] OTRO[ ]

VALOR DECLARADO	% DE SEGURO	OTROS VALORES	FLETE	VALOR TOTAL
0.00	0.00	1500.00	7500.00	9000.00

DESTINATARIO O PERSONA QUIEN RECIBE

NOMBRE, FIRMA Y SELLO [FECHA / HORA]

REMITENTE-NOMBRE LEGIBLE-SELLO

CEDULA

TELEFONO

- Desconocido
- Rehusado
- No reside
- No. reclamado
- Dirección errada
- Otros

Intentos de entrega
1. DD MM AAAA
2. DD MM AAAA
3. DD MM AAAA

291 - Notificacion 291
Ciudad: BOGOTA BOGOTA
Juzgado: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUIND
Depto: BOGOTA
Demandante: LUIS FERNANDO ORTIZ
Radicado: : 63001400300720220019000
Naturaleza: VERBAL- RESCILIACIÓN PROMESA.
Demandado: JUAN CARLOS CASTRO
Notificado: JUAN CARLOS CASTRO

Fecha de Entrega

Entregado por

Eta: 2023-03-10 D+2

Largo	Ancho	Alto	Peso	Unidades
0	0	0	1 KG	1

Impreso Por FivePostal (www.fivesoftcolombia.com) [POS-FiveMobile]

Usuario: GLADYS RODRIGUEZ
Entrega a domicilio

Guia: 29207700015 FiveMail Notificacion

-REMITENTE- 291 - Notificacion 291

RAPIENTREGA

WWW.RAPIENTREGA.COM.CO 7350983 NIT. 900966644-3

RES 900966644-3
R P 900966644-3

F/H IMPRESION	F/H ADMISION	ORIGEN	DESTINO
2023-03-08 13:21:04	2023-03-08 13:15:41	BOGOTA BOGOTA COD POS: 111021	BOGOTA BOGOTA COD POS: 110411

Guia: 29207700015 POS

DE: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDÍO)

CONTACTO: -
-

DIRECCION: -

IDENTIFICACION: 643864623846378

PARA: JUAN CARLOS CASTRO

CONTACTO: -
-

DIRECCION: CONTABILIDAD@GEOCASAMAESTRA.COM.CO

TELEFONO: -

Tipo de Envio:POS-FIVEMOBILE contabilidad@geocasamaestra.com.co b0716d30-4c7a-4c89-a502-46ef3ac4a2a0

CONTIENE / OBSERVACIONES:

CAJA[ ] SOBRE[ ] PAQUETE[ ] OTRO[ ]

VALOR DECLARADO	% DE SEGURO	OTROS VALORES	FLETE	VALOR TOTAL
0.00	0.00	1500.00	7500.00	9000.00

DESTINATARIO O PERSONA QUIEN RECIBE

NOMBRE, FIRMA Y SELLO [FECHA / HORA]

REMITENTE-NOMBRE LEGIBLE-SELLO

CEDULA

TELEFONO

- Desconocido
- Rehusado
- No reside
- No. reclamado
- Dirección errada
- Otros

Intentos de entrega
1. DD MM AAAA
2. DD MM AAAA
3. DD MM AAAA

291 - Notificacion 291
Ciudad: BOGOTA BOGOTA
Juzgado: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUIND
Depto: BOGOTA
Demandante: LUIS FERNANDO ORTIZ
Radicado: : 63001400300720220019000
Naturaleza: VERBAL- RESCILIACIÓN PROMESA.
Demandado: JUAN CARLOS CASTRO
Notificado: JUAN CARLOS CASTRO

Fecha de Entrega

Entregado por

Eta: 2023-03-10 D+2

Largo	Ancho	Alto	Peso	Unidades
0	0	0	1 KG	1

Impreso Por FivePostal (www.fivesoftcolombia.com) [POS-FiveMobile]

Usuario: GLADYS RODRIGUEZ
Entrega a domicilio

Guia: 29207700015 FiveMail Notificacion

-DESTINATARIO- 291 - Notificacion 291

RAPIENTREGA

WWW.RAPIENTREGA.COM.CO 7350983 NIT. 900966644-3

RES 900966644-3
R P 900966644-3

F/H IMPRESION	F/H ADMISION	ORIGEN	DESTINO
2023-03-08 13:21:04	2023-03-08 13:15:41	BOGOTA BOGOTA COD POS: 111021	BOGOTA BOGOTA COD POS: 110411

Guia: 29207700015 POS

DE: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDÍO)

CONTACTO: -
-

DIRECCION: -

IDENTIFICACION: 643864623846378

PARA: JUAN CARLOS CASTRO

CONTACTO: -
-

DIRECCION: CONTABILIDAD@GEOCASAMAESTRA.COM.CO

TELEFONO: -

Tipo de Envio:POS-FIVEMOBILE contabilidad@geocasamaestra.com.co b0716d30-4c7a-4c89-a502-46ef3ac4a2a0

CONTIENE / OBSERVACIONES:

CAJA[ ] SOBRE[ ] PAQUETE[ ] OTRO[ ]

VALOR DECLARADO	% DE SEGURO	OTROS VALORES	FLETE	VALOR TOTAL
0.00	0.00	1500.00	7500.00	9000.00

DESTINATARIO O PERSONA QUIEN RECIBE

NOMBRE, FIRMA Y SELLO [FECHA / HORA]

REMITENTE-NOMBRE LEGIBLE-SELLO

CEDULA

TELEFONO

- Desconocido
- Rehusado
- No reside
- No. reclamado
- Dirección errada
- Otros

Intentos de entrega
1. DD MM AAAA
2. DD MM AAAA
3. DD MM AAAA

291 - Notificacion 291
Ciudad: BOGOTA BOGOTA
Juzgado: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUIND
Depto: BOGOTA
Demandante: LUIS FERNANDO ORTIZ
Radicado: : 63001400300720220019000
Naturaleza: VERBAL- RESCILIACIÓN PROMESA.
Demandado: JUAN CARLOS CASTRO
Notificado: JUAN CARLOS CASTRO

Fecha de Entrega

Entregado por

Eta: 2023-03-10 D+2

Largo	Ancho	Alto	Peso	Unidades
0	0	0	1 KG	1

Impreso Por FivePostal (www.fivesoftcolombia.com) [POS-FiveMobile]

Usuario: GLADYS RODRIGUEZ
Entrega a domicilio

Guia: 29207700015 FiveMail Notificacion

-CONFIRMACION DE ENTREGA- 291 - Notificacion 291

RAPIENTREGA

WWW.RAPIENTREGA.COM.CO 7350983 NIT. 900966644-3

RES 900966644-3
R P 900966644-3

F/H IMPRESION	F/H ADMISION	ORIGEN	DESTINO
2023-03-08 13:21:25	2023-03-08 13:20:28	BOGOTA BOGOTA COD POS: 111931	BOGOTA BOGOTA COD POS: NP

Guia: 29207800015 POS

DE: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDÍO)

PARA: CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ

CONTACTO: - -

CONTACTO: - -

DIRECCION: -

DIRECCION: CONTABILIDAD@GEOCASAMAESTRA.COM.CO

IDENTIFICACION: 46862386238468

TELEFONO: -

Tipo de Envio:POS-FIVEMOBILE contabilidad@geocasamaestra.com.co 70a03b25-3601-405a-b801-6e15641f450e

CONTIENE / OBSERVACIONES:

CAJA[ ] SOBRE[ ] PAQUETE[ ] OTRO[ ]

VALOR DECLARADO	% DE SEGURO	OTROS VALORES	FLETE	VALOR TOTAL
0.00	0.00	1500.00	7500.00	9000.00

DESTINATARIO O PERSONA QUIEN RECIBE

NOMBRE, FIRMA Y SELLO [FECHA / HORA]

REMITENTE-NOMBRE LEGIBLE-SELLO

CEDULA

TELEFONO

- Desconocido
- Rehusado
- No reside
- No. reclamado
- Dirección errada
- Otros

Intentos de entrega
1. DD MM AAAA
2. DD MM AAAA
3. DD MM AAAA

291 - Notificacion 291
Ciudad: BOGOTA BOGOTA
Juzgado: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUIND
Depto: BOGOTA
Demandante: LUIS FERNANDO ORTIZ
Radicado: 63001400300720220019000
Naturaleza: VERBAL- RESCILIACIÓN PROMESA
Demandado: CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ
Notificado: CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ

Fecha de Entrega

Entregado por

Eta: 2023-03-10 D+2

Largo	Ancho	Alto	Peso	Unidades
0	0	0	1 KG	1

Impreso Por FivePostal (www.fivesoftcolombia.com) [POS-FiveMobile]

Usuario: GLADYS RODRIGUEZ
Entrega a domicilio

Guia: 29207800015 FiveMail Notificacion

-REMITENTE- 291 - Notificacion 291

RAPIENTREGA

WWW.RAPIENTREGA.COM.CO 7350983 NIT. 900966644-3

RES 900966644-3
R P 900966644-3

F/H IMPRESION	F/H ADMISION	ORIGEN	DESTINO
2023-03-08 13:21:25	2023-03-08 13:20:28	BOGOTA BOGOTA COD POS: 111931	BOGOTA BOGOTA COD POS: NP

Guia: 29207800015 POS

DE: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDÍO)

PARA: CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ

CONTACTO: - -

CONTACTO: - -

DIRECCION: -

DIRECCION: CONTABILIDAD@GEOCASAMAESTRA.COM.CO

IDENTIFICACION: 46862386238468

TELEFONO: -

Tipo de Envio:POS-FIVEMOBILE contabilidad@geocasamaestra.com.co 70a03b25-3601-405a-b801-6e15641f450e

CONTIENE / OBSERVACIONES:

CAJA[ ] SOBRE[ ] PAQUETE[ ] OTRO[ ]

VALOR DECLARADO	% DE SEGURO	OTROS VALORES	FLETE	VALOR TOTAL
0.00	0.00	1500.00	7500.00	9000.00

DESTINATARIO O PERSONA QUIEN RECIBE

NOMBRE, FIRMA Y SELLO [FECHA / HORA]

REMITENTE-NOMBRE LEGIBLE-SELLO

CEDULA

TELEFONO

- Desconocido
- Rehusado
- No reside
- No. reclamado
- Dirección errada
- Otros

Intentos de entrega
1. DD MM AAAA
2. DD MM AAAA
3. DD MM AAAA

291 - Notificacion 291
Ciudad: BOGOTA BOGOTA
Juzgado: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUIND
Depto: BOGOTA
Demandante: LUIS FERNANDO ORTIZ
Radicado: 63001400300720220019000
Naturaleza: VERBAL- RESCILIACIÓN PROMESA
Demandado: CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ
Notificado: CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ

Fecha de Entrega

Entregado por

Eta: 2023-03-10 D+2

Largo	Ancho	Alto	Peso	Unidades
0	0	0	1 KG	1

Impreso Por FivePostal (www.fivesoftcolombia.com) [POS-FiveMobile]

Usuario: GLADYS RODRIGUEZ
Entrega a domicilio

Guia: 29207800015 FiveMail Notificacion

-DESTINATARIO- 291 - Notificacion 291

RAPIENTREGA

WWW.RAPIENTREGA.COM.CO 7350983 NIT. 900966644-3

RES 900966644-3
R P 900966644-3

F/H IMPRESION	F/H ADMISION	ORIGEN	DESTINO
2023-03-08 13:21:25	2023-03-08 13:20:28	BOGOTA BOGOTA COD POS: 111931	BOGOTA BOGOTA COD POS: NP

Guia: 29207800015 POS

DE: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDÍO)

PARA: CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ

CONTACTO: - -

CONTACTO: - -

DIRECCION: -

DIRECCION: CONTABILIDAD@GEOCASAMAESTRA.COM.CO

IDENTIFICACION: 46862386238468

TELEFONO: -

Tipo de Envio:POS-FIVEMOBILE contabilidad@geocasamaestra.com.co 70a03b25-3601-405a-b801-6e15641f450e

CONTIENE / OBSERVACIONES:

CAJA[ ] SOBRE[ ] PAQUETE[ ] OTRO[ ]

VALOR DECLARADO	% DE SEGURO	OTROS VALORES	FLETE	VALOR TOTAL
0.00	0.00	1500.00	7500.00	9000.00

DESTINATARIO O PERSONA QUIEN RECIBE

NOMBRE, FIRMA Y SELLO [FECHA / HORA]

REMITENTE-NOMBRE LEGIBLE-SELLO

CEDULA

TELEFONO

- Desconocido
- Rehusado
- No reside
- No. reclamado
- Dirección errada
- Otros

Intentos de entrega
1. DD MM AAAA
2. DD MM AAAA
3. DD MM AAAA

291 - Notificacion 291
Ciudad: BOGOTA BOGOTA
Juzgado: JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUIND
Depto: BOGOTA
Demandante: LUIS FERNANDO ORTIZ
Radicado: 63001400300720220019000
Naturaleza: VERBAL- RESCILIACIÓN PROMESA
Demandado: CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ
Notificado: CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ

Fecha de Entrega

Entregado por

Eta: 2023-03-10 D+2

Largo	Ancho	Alto	Peso	Unidades
0	0	0	1 KG	1

Impreso Por FivePostal (www.fivesoftcolombia.com) [POS-FiveMobile]

Usuario: GLADYS RODRIGUEZ
Entrega a domicilio

Guia: 29207800015 FiveMail Notificacion

-CONFIRMACION DE ENTREGA- 291 - Notificacion 291

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDÍO)
Dirección: Palacio de Justicia -oficina 103-
Email: cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co
J07cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

CITACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL
Art- 291 C.G.P.

Señores
JUAN CARLOS CASTRO
Representante Legal suplente de CASAMAESTRA S.A.S. en REORGANIZACIÓN
Email: contabilidad@geocasamaestra.com.co

y

CARLOS ALBERTO SOTO RAMÍREZ
Promotor CASAMAESTRA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN
Email: contabilidad@geocasamaestra.com.co

Clase de Proceso: VERBAL- RESCILIACIÓN PROMESA.
Demandante: Luis Fernando Ortiz
Demandada: Casamaestra S.A.S.
Número de Radicado: **63001400300720220019000**

Sírvase comparecer a este Despacho de inmediato o dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega de esta comunicación, de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., con el fin de notificarle personalmente la providencia de fecha **16 de mayo de 2022** proferida en el proceso indicado.

No obstante, la atención del Juzgado también se realiza de manera virtual, por lo tanto, a fin de que ejerza el derecho de defensa y dando cumplimiento a la Ley 2213 de 2022, usted puede contestar la demanda y remitirla directamente desde su correo electrónico, al correo del Juzgado, el cual es cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co y j07cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

Téngase en cuenta que el auto que admite la demanda de fecha **16 de mayo de 2022** es el que se le está notificando y del mismo debe hacer referencia en su contestación.

Parte Interesada,

DIANA AGUILAR FORERO
C.C. No. 1010.171.440 de Bogotá
T.P.No. 195.251 C.S.J.
Cel. 3017699600

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Pereira, Risaralda, 31 de agosto de 2021

Señor
Juez Civil Municipal Reparto
Armenia, Quindío

Luis Fernando Ortiz, mayor de edad, titular de la cédula de ciudadanía No. 98.701.155 expedida en Bello Antioquia, con domicilio en Armenia, actuando en mi propio nombre y representación, comedidamente manifiesto a usted que confiero **PODER ESPECIAL amplio y suficiente al doctor Jorge Mario Román**, también mayor de edad, abogado en ejercicio, titular de la cédula de ciudadanía No. 10.007.426 expedida en Pereira, portador de la T.P No. 237.156 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico jorgemarioroman@hotmail.com para que por el trámite de un proceso verbal de menor cuantía, inicie y lleve hasta su terminación demanda de **Resciliación incumplimiento de contrato de promesa de compraventa** contra **Casamaestra S.A.S.,** identificado con número de Nit. 901.016.362-1, por el incumplimiento de este sobre el apartamento 208 del proyecto Malasaña, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-122012, ubicado en la ciudad de Armenia.

Mi apoderado queda facultado para desistir, transigir, conciliar, recibir, renunciar, sustituir, reasumir y en general todas las facultades propias de este mandato, en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señor juez reconocerle personería a mi apoderado para actuar.

Atentamente,

Luis Fernando Ortiz
C.C. No. 98.701.155 expedida en Bello

NOTARIA 14
NOTARIA 14
A 2 CIRCULOS DE BOGOTA

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

El anterior escrito dirigido a: Juez
Fue presentado ante el suscrito
JORGE LUIS BUELVAS HOYOS
NOTARIO 14 DEL CÍRCULO DE BOGOTA
Por: ORTIZ LUIS FERNANDO
Identificado con: C.C. 98701155
y T.P.
y además declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma y huella que lo autoriza fue puesta por él, en constancia se firma e imprime la huella dactilar.

www.notariaenlinea.com Bogotá, 1/09/2021 a las 11:09:44 a. m.
19G83H9C1I5URX26

Huella

FIRMA DECLARANTE
JORGE LUIS BUELVAS HOYOS
NOTARIO 14 DEL CÍRCULO DE BOGOTA

DACC

Escaneado con CamS

Rapientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Señor
Juez Civil Municipal - Reparto
Armenia, Quindío

Jorge Mario Román, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado judicial del señor **Luis Fernando Ortiz** identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.701.155 expedida en Bello, Antioquia, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Armenia, Quindío, ante usted presentó demanda verbal **Resciliación incumplimiento de contrato de fiducia de la fase preoperativa con el Banco de Bogotá y Casamaestra S.A.S.,** representada legalmente por el señor **Juan Carlos Castro Arias,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.094.963.022 domiciliado en la ciudad de Armenia e identificada con el número de Nit. 901.016.362-1 con fundamento en los siguientes:

Hechos

Primero: Mi prohijado el día de 24 de junio de 2017 abonó mediante consignación realizada en la cuenta corriente de Bancolombia No.4153009 la suma de Cinco Millones de pesos ($5.000.000) MCTE, como cuota de separación, fecha en la cual firmo el compromiso de venta del proyecto **Malasaña Apto 208** y se continuó realizando los abonos de la siguiente manera:

No.	**Fecha**	**Tipo Transacción**	**Valor**	**Concepto**
1	05/07/17	Transferencia desde (Davivienda No.036470232442)	5.000.000	Excedente Cuota Separación
2	09/08/17	Consignación al (Bancolombia No. 4153009)	5.000.000	Abono Extraordinario Cuota Inicial
		Transferencia desde (Davivienda No.036470232442)	5.000.000	
3	12/09/17		13.912.200	

Para un total de dinero cancelado de Treinta y Tres Millones Novecientos Doce Mil Doscientos pesos ($**33.912.200**) M/CTE.

Segundo: El día 5 de octubre de 2017, por correo electrónico legalizaciones@casamaestra.com.co, le fue enviado al señor **Ortiz,** la Carta de Instrucción, formulario de solicitud vinculación Fiducia Inmobiliaria, requiriendo se diligenciará y enviará por correo certificado con el fin de agilizar trámites de la Fiducia.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Tercero: Igualmente el día 11 de octubre de 2017, se comunicó un asesor con el señor **Luis Fernando** para confirmar si ya había enviado los documentos mencionados anteriormente, al cual se le informó que no, en razón a que no se le había entregado, ni enterado de lo descrito en la Carta de Instrucción y él le manifestó que debía enviarlos de forma urgente, que luego le regresarían copia debidamente firmada, anexando copia de los documentos relacionados en la Carta de Instrucción como: copia Contrato Fiducia, Tarjeta Empresarial, certificado vinculación Fiducia...

Quinto: Nuevamente para el día 17 de octubre de ese mismo año, mi prohijado envió por correo certificado los documentos requeridos debidamente diligenciados, haciéndole seguimiento, los cuales fueron entregados a satisfacción el día 19de ese mismo mes y año a la dirección de destino (AV. Bolívar No. 1ª-118 edificio bolo club piso 3).

Sexto: Para el día 16 de octubre de 2018, es decir un año después de lo dicho en el hecho anterior, por el correo electrónico (**legalizaciones@casamaestra.com.co**), el señor **Luis Fernando** solicito lo siguiente: 1. *Cuáles son los tramites que debo llevar a cabo para que el saldo restante (70%) sea cubierto con los recursos de vivienda militar; 2. Se me informe el costo del parqueadero y cuál es el trámite para adquirirlo;* ***3. Esta dependencia me requirió unos documentos para formalizar los dineros entregados y a la fecha no he recibido notificación al respeto, por lo cual desconozco mi estado de cuenta,*** *a lo cual nunca se me dio respuesta.*

Séptimo: Teniendo en cuenta lo anterior, el día 23 de noviembre de 2018 se comunicó un asesor desde el número 300-9121200, requiriendo se firmara y enviara por correo certificado un documento ampliando la prórroga del punto de equilibrio; al cual nuevamente mi cliente le manifestó y envío al correo electrónico **legalizaciones@casamaestra.com.co**), escaneada solamente la Carta de Instrucción, *sin la debida firma del FIDEICOMITENTE, lo que deja ver la falta de organización y validez de la misma, pese a que ya había transcurrido más de un año de haberse enviado para los trámites correspondientes*.

Octavo: Para el día 5 de diciembre de 2018, le escribieron a mi prohijado por WHATSAPP desde el número 3014064770 identificándose como **DANA** de Casamaestra, diciéndole lo siguiente: **he intentado comunicarme con usted y no ha sido posible el motivo es para que por favor me confirme si ya hizo el envió de la prórroga; Quedo pendiente de su respuesta; De lo contrario se le hará desistimiento del proyecto, con su respectiva devolución del dinero y penalidad.**

Noveno: para el día 3 de abril de 2019, se comunicó un asesor con el señor Ortiz, para confirmar si ya había enviado el documento antes mencionado (prorroga), al cual el señor Ortiz le informo que no, en razón a que no sabía a qué hacía referencia ya que reiteradas ocasiones había solicitado le enviaran copia de los documentos que le habían exigido para la vinculación a la FIDUCIA (CARTA DE INSTRUCCIÓN Y ANEXOS), los cuales le enviaron desde el correo

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

(**legalizaciones@casamaestra.com.co**) sin las debidas firmas autorizadas del FIDEICOMITENTE, ni de la Representante Legal Suplente Casamaestra S.A.S.

Décimo: Queriendo confirmar la vinculación a la FIDUCIA, teniendo en cuenta que los documentos que le enviaron no estaban debidamente firmados, se comunicó con la **FIDUCIARIA BOGOTÁ,** solicitando se le diera información sobre su encargo del inmueble 208 Proyecto Malasaña, a la cual le dieron respuesta a los dos (2) días detallando que estaba vinculado desde el 02 de marzo 2018, con un valor de $5.913.200, es decir, un valor muy inferior a lo que mi prohijado había consignado.

Décimo primero: En vista de lo anterior el día 26 de abril de 2019, el señor **Luis Fernando Ortiz,** se dirigió personalmente a la oficina principal de Casamaestra (Edificio Bolo Club Piso 3) con el fin de que le dieran razón del motivo de las inconsistencias, que se le informara la situación real del proyecto, le dieran razón de sus recursos abonados como cuota de separación del inmueble 208 Proyecto Malasaña y el porqué de la insistencia de la firma de la prórroga; incluso llegando amenazarlo con la aplicación de la penalidad si no firmaba prontamente; a lo cual únicamente se informó que el Proyecto no había iniciado en razón a que se habían presentado inconvenientes con sus permisos ambientales y que sobre las inconsistencias del estado de su cuenta y manejo de los recursos abonados le informaban por escrito, pero nunca le dieron respuesta.

Décimo segundo: El día 17 de junio de 2019, insisten con que el señor Ortiz, firme la prórroga de la siguiente manera; le escribe el señor *Raúl Alberto Giraldo Gómez desde el correo (cartera@geocasamaestra.com.co) diciendo lo siguiente:* ***Buenas tardes Sr (a) PROMITENTE COMPRADOR. Mediante el presente correo nos permitimos remitir OTROSÍ a la carta de instrucciones correspondiente al proyecto inmobiliario MALASAÑA. El documento deberá ser firmado y enviado por correo electrónico en primera instancia, posteriormente remitido en original a las oficinas administrativas de la constructora, ubicada en la AV. Bolívar # 1a - 118 Piso 3 Edificio Bolo Club, Armenia, Quindío, Colombia. Saludos.***

Décimo tercero: Teniendo en cuenta lo anterior, el día 16 de julio de 2019, mi cliente se presentó nuevamente a la oficina principal de Casamaestra (Edificio Bolo Club Piso 3) con el fin de que le dieran razón del motivo porque su dinero no le ha sido devuelto de acuerdo al numeral 1.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA, le informaran porque sus recursos abonados como cuota de separación del inmueble 208 Proyecto Malasaña no habían sido entregados a la FIDUCIA como corresponde, toda vez que FIDUCIA BOGOTÁ el 17 de abril de 2019 le informo por escrito que estaba vinculado desde el 02/03/2018, con un valor de $5.913.200, por lo cual no iba a firmar la prórroga, a lo cual le respondieron que sus recursos se estaban empleando en **RECONSIGNACIONES Y SIENDO ADMINISTRADOS POR CASAMAESTRA**, contraviniendo lo descrito en el CONTRATO DE FIDUCIA y "CARTA DE INSTRUCCIÓN" en las siguientes Clausulas y Numerales así:

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

***2.5 CARTA DE INSTRUCCIÓN**, es el documento suscrito por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y cada uno de los **ENCARGANTE**, el cual contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN.** La minuta de **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, se adjunta al presente Contracto Anexo No. 3.*

***CLAUSULA SEXTA. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión.*
B. Poseer, tener y administrar recursos, dinerarios que reciba:
*a). De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.***

1. ***FASE PREOPERATIVA.** Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de los recursos por parte de **LOS FIDEICOMITENTE,** encaminados a la realización del **PROYECTO** y a la promoción del mismo.*

La fase Preoperativa tendrá una duración aproximada de doce (12) meses contados a partir de la firma del presente contrato... El termino indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez por un periodo igual al inicia, en el evento de no alcanzar el punto de equilibrio en los primeros doce (12) meses.

*1.1 CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. Para que se dé el cumplimiento de la fase preoperativa, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá acreditar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de la duración de esta fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

*1.1.3. Que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del PROYECTO. Se encuentra que llego al punto de equilibrio cundo LA FIDUCIARIA hayan recibido noventa y tres (93) **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman el **PROYECTO.***

*1.1. **NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA.** En el evento de no cumplirse con las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. anterior durante el termino de duración de la Fase Preoperativa, incluida su prorroga se dará la terminación de la misma y LA FIDUCIARIA mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respetivos compradores, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión fiduciaria, mencionada en la cláusula vigésima del presente contrato y los tributos (Impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, **SI LA FIDUCIARIA** efectuar la consignación al COMPRADOR en la cuenta indicada en el documento denominado **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** dentro de los diez (10) días hábiles*

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

*siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, los recursos se depositaran en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **COMPRADOR** de los recursos.*

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO.

13.1. *Durante la Fase Preoperativa**,** EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga a:*

13.1.3. *Remitir periódicamente a **LA FIDUCIA**, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**, la información de estos últimos números de tarjeta empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.*

13.1.4. *remitir semanalmente la planilla de control de asignación de tarjetas de recaudo empresarial a **LA FIDUCIA** debidamente diligenciada.*

13.1.5. *Abstenerse de recibir de los compradores las sumas de dinero correspondiente a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (tarjeta empresarial) indicada por **LA FIDUCIA.***

13.1.6. *indicarle a los **COMPRADORES** el número de la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (tarjeta empresarial) donde deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por **LA FIDUCIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento del Encargo Fiduciario que cada uno de los **COMPRADORES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generan rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES** la información de estos últimos y el número de tarjeta empresarial para efectuar los recaudos que ya se hayan entregado.*

Entre otras Cláusulas y Numerales descritos en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1 – 66786 suscrito el 7-DIC-16 entre FIDUCIA BOGOTÁ S.A, CASAMAESTRA S.A.S y CARTA DE INSTRUCCIÓN.

Décimo cuarto: De acuerdo a todo anterior, e irregularidades presentadas con el Proyecto Malasaña (Inmueble 208) y agotando los recursos de Ley; el día 12 de agosto de 2019, el señor Ortiz radicó DERECHO DE PETICIÓN con el fin de que se le hiciera devolución de su dinero de acuerdo a lo previsto en las cláusulas y términos del Contrato de Fiducia No. 2-1 – 66786 y Carta de Instrucción de fecha 17-OCT-18.

Décimo quinto: Para el día 09 de septiembre de 2019, recibió por correo certificado (Servientrega) respuesta a la solicitud anterior, donde se le

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

informa que aprobaron la solicitud de desistimiento y le manifiestan que la sociedad se abstendrá de reconocer a título de indemnización el retroactivo de los rendimientos generados a partir de la fecha del incumplimiento, salvo que así lo ordene una autoridad que tenga la competencia declaratoria para dichos efectos.

Décimo sexto: Para el día 18 de septiembre de 2019, el señor Ortiz se presentó nuevamente en la oficina principal de Casamaestra (Edificio Bolo Club Piso 3) con el fin de que le dieran razón si se haría la devolución de sus recursos de acuerdo al numeral 1.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA, en razón a que su cuota de separación del inmueble 208 Proyecto Malasaña, no había sido entregada en su totalidad a la FIDUCIA como corresponde, toda vez que la FIDUCIA BOGOTÁ el 17 de abril de 2019, se le informo por escrito que estaba vinculado desde el 02/03/2018 con un valor de $5.913.200; donde el entrego un total de $**33.912.200** desde el 24 de junio y el 12 de septiembre de 2019.

Décimo séptimo: Es por lo anterior, que solicitó le dieran una fecha en la cual le haría la devolución, ya que sus recursos no estaban seguros ni la constructora le daba una respuesta lógica de la situación de los mismos.

Décimo octavo: Como respuesta la constructora (Casamaestra) le manifestó que no le darían una fecha exacta, que posiblemente para diciembre de 2019, le harían la devolución de acuerdo a las políticas de la empresa, que en los próximos días le devolverían lo que tenía en la Fiducia y el resto le tocaba esperar, que en el momento solo le podían dar una certificación de asistencia para la averiguación.

Décimo novena: La FIDUCIARIA BOGOTÁ, procedió a reintegrarle al señor Ortiz, la suma de Cinco Millones de Pesos ($5.000.000), pero el restante es decir la suma de Veintiocho Millones Novecientos Doce Mil Doscientos Pesos ($28.912.200), no ha sido posible y sobre este valor se solicitará los rendimientos, los cuales ascienden a Treinta y Un Millones Setecientos Veintisiete Mil Veintisiete Pesos ($31.727.027).

Vigésimo: Teniendo en cuenta todo lo anterior, mi cliente se ha visto afectado por no solucionar su situación de vivienda, y por ello le esta tocando que pagar arriendo, un canon que esta en Seiscientos Mil Pesos ($600.000), desde el 2 de marzo de 2018, hasta la fecha, es decir, la suma de Veinticinco Millones Ochocientos Mil Pesos ($25.000.000).

Pretensiones

Primero. Que se declare el incumplimiento de contrato de fiducia de la fase preoperativa con el Banco de Bogotá y Casamaestra S.A.S., celebrado el 30 de septiembre de 2015 entre el promitente comprador señor **Luis Fernando Ortiz** y el promitente vendedor **Casamaestra S.A.S.,** por el incumplimiento de la **FASE PREOPERATIVA**, en razón a que su cuota de separación del inmueble 208 Proyecto Malasaña, no había sido entregada en su totalidad a la FIDUCIA.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, se declare la resciliación del contrato de compraventa del inmueble 208 Proyecto Malasaña ubicado en la ciudad de Armenia.

Tercero: Qué se le haga la devolución de Veintiocho Millones Novecientos Doce Mil Doscientos Pesos **($28.912.200),** de forma oportuna de los recursos abonados como cuota de separación del inmueble 208 Proyecto Malasaña, por el no cumplimiento de la Fase Preoperativa.

Cuarto: Que le sean reconocidos a título de indemnización el retroactivo de los rendimientos generados a partir de la fecha del incumplimiento en la cual se le dio hacer la devolución de acuerdo a lo previsto en las cláusulas y términos del Contrato de Fiducia No. 2-1 – 66786 y Carta de Instrucción de fecha 17 de octubre de 2018, es decir, Treinta y Un Millones Setecientos Veintisiete Mil Veintisiete Pesos **($31.727.027).**

Quinto: Que se condene a **Casamaestra S.A.S.,** a hacer efectivo el cumplimiento de la cláusula penal estipulada en el contrato de fiducia de la fase preoperativa con el Banco de Bogotá y Casamaestra S.A.S.,Sesenta Millones Seiscientos Treinta y Nueve Mil Doscientos Veintisiete Pesos ($60.639.227), cifra que se extrae de lo que efectivamente a entregado mi prohijado y sus rendimientos.

Sexto: Que le sean reconocidos los frutos civiles que le ha tocado pagar a título de cánones de arrendamiento desde el 24 de junio de 2017, hasta la fecha por valor de Seiscientos Mil Pesos ($600.000), desde el 2 de marzo de 2018, hasta la fecha, es decir, la suma de Veinticinco Millones Ochocientos Mil Pesos ($25.000.000).

Séptimo: Que se condene en costas a la demandada.

Juramento estimatorio

De acuerdo a los valores anteriormente descritos, los cuales se declaran bajo **juramento estimatorio,** de acuerdo lo ordenado por el artículo 206 del Código General del Proceso, la tasación razonable es la siguiente:

Cláusula penal estipulada en el contrato de promesa de compraventa al contratante incumplido que son Ochenta y Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Nueve Mil Doscientos Veintisiete Pesos ($86.439.227).

Medida cautelar

Solicito como medida previa se estudie la posibilidad de inscribir la demanda sobre el establecimiento de comercio Casamaestra.

Pruebas

1. Copia cédula de ciudadanía del peticionario (01 folio)

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

2. Copia Certificación Bancaria (01 folio)
3. Copia compromiso de venta Proyecto Malasaña (02 folios)
4. Copia CARTA DE INSTRUCCIÓN "sin firmas autorizadas" (12 folios)
5. Copia respuesta FIDUCIA BOGOTÁ (04 folios)
6. Copias Otrosí prorroga Malasaña (02 folios)
7. Copia estado de cuenta Malasaña (01 folio)
8. Copia respuesta de Casamaestra a petición "GEO-DJ396/19" (01 folio)
9. Copia certificación asistencia para averiguación (02 folios)

Anexos

1. Fotocopia de cedula
2. Certificado de existencia y representación de la empresa demandada

Cuantía

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que la cuantía de la presente demanda equivale a la suma de **$89.439.227,** sus rendimientos generados, su retroactivo y frutos civiles.

Notificaciones

Demandante en la calle 20 No.19-20 San Isidro – Cantón Militar Rooke Casa Fiscal A04, Ibagué. celular 322-2710335 – 3113808435 y correo electrónico siulrfe08@hotmail.com

Demandada la Avenida Bolívar No.1A-118 Edificio Bolo Club, Piso 3 en la ciudad de Armenia. PBX (6) 7314290 y correo electrónico legalizaciones@casamaestra.com.co

El suscrito las recibirá en la secretaría de su despacho o en mi Oficina de la calle 141 No. 15ª-32, Urbanización Cerritos Campestre casa 2729 de la ciudad de Pereira, Cel. 3136620907, correo electrónico: jorgemarioroman@hotmail.com

Cordialmente,

Jorge Mario Román
C.C. No. 10.007.426 de Pereira
T.P. No. 237.156 del C. S. de la J.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Casamaestra

Armenia, 18 de septiembre de 2019

Señor
LUIS FERNANDO ORTIZ

Asunto: Certificación asistencia

Por medio de la presente me permito informar que el señor Luis Fernando Ortiz identificado con cedula de ciudadania numero 98701155, se presento el dia de hoy a las instalaciones de la constructora **Casamaestra S.A.S**, para averiguar sobre el proceso de devolución de recursos con respecto a la negoción efectuada en proyecto Malasaña apartamento 208.

Casamaestra

Cordialmente;

Raul Alberto Giraldo Gómez

Coordinador de Operaciones Administrativas

Casamaestra S.A.S

208.

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Fiduciaria Bogotá

ORDEN DE OPERACIÓN EN SIFI

Codigo: FB-PSFA-FO

FIDEICOMISO : Encargo Fiduciario MALASAÑA

Oficina: 1- FIDUBOGOTA

No. Contrato Actual: 2 - 1 - 66786

No. Contrato Antiguo: 2 - 1 - 66786

INFORMACION BASICA

Fecha: Dia 18 Mes 09 Año 2019 (dd mm aaaa)

Orden Operación No. 21 66 78 668 1 - DV 7

LIQUIDACION DE LA OPERACION

Valor Bruto	$	5.913.200,00	
(+) I.V.A.	% $	0,00	
Subtotal	$	5.913.200,00	
(-) Rte Fuente	% $	0,00	
(-) Rete I.C.A.	x 1000 $	0,00	
(-) Rete I.V.A.	% $	0,00	
(-) CREE	% $	0,00	

(-) Rete Garantía	$	0,00	
(-) Anticipo	$	0,00	
(-) Timbre	$	0,00	
	$	0,00	
	$	0,00	
	$	0,00	
Neto a Girar	$	5.913.200,00	

Concepto: DESISTIMIENTO DE SEÑOR (A) LUIS FERNANDO ORTIZ

TITULAR CAUSACION

Nombre/Descripción: NOMBRE DEL SEÑOR (A) LUIS FERNANDO ORTIZ

Tipo ID: C.C. Num. ID. 98.701.155 Ciudad ICA donde prestó el servicio

FORMA DE OPERACIÓN

Tipo de operación

Abono en cuenta [X]

Cheque [ ]

Destino de recursos

Entidad: DAVIVIENDA

No. Cuenta: 0570036470232442

Tipo de cuenta: Corriente [ ] Ahorros [X] Moneda: pesos

Titular cuenta: LUIS FERNANDO ORTIZ

Tipo ID: C.C. Num. ID. 98.701.155

OBSERVACIONES

DESISTIMIENTO DE SEÑOR (A) LUIS FERNANDO ORTIZ

CONDICIONES DE MANEJO

Firma Autorizada	Firma Autorizada	Firma Autorizada
Nombre: PAULA ANDREA SUAREZ URIBE	Nombre:	Nombre:
Nit / C.C. 41955759	Nit / C.C.	Nit / C.C.
Entidad: CASAMAESTRA	Entidad:	Entidad:
Cargo: DIRECCION FINANCIERA	Cargo:	Cargo:

USO EXCLUSIVO FIDUBOGOTA

Efectuar Fondeo: SI [ ] NO [X]

Valor del Fondeo $:

Origen
Entidad:
No. Cuenta/encargo:
Suc. Cta: Cta Cte [ ] Cta Aho [ ] Otra [ ]

Destino
Entidad:
No. Cuenta/Encargo:
Suc. Cta: Cta Cte [ ] Cta Aho [ ] Otra [ ]

INFORMACION PROCESOS ESPECIALES

Rubro Presupuestal:
Area:
Rad-Cto:
Hito cu pago Pla/Contrato:

No. C. Derivado:
ORPA que originó el anticipo:
No. Cta. Bancaria:
No. Plan de Pagos:

No Vinculación:
Ajuste valor: F B
Aplica sanción: SI NO
Vlr sanción:

INFORMACION PROCESOS GENERALES

Operación Exenta [ ] Gravada [ ] GMF de Retenciones: SI [ ] NO [ ]

Forma Tributaria sin descuentos:

Suc. Cta dispersora:

Tipo de Mov.:

Forma de pago:

Concepto pago:

Origen de recursos
Entidad:
No. Cuenta/Encargo:

Banco de la Cartera:

Cuenta Corriente [ ] Cuenta de ahorros [ ]

Pago Contractual: SI [ ] NO [ ]

Confirmación Telefónica: SI [ ] NO [ ]

Cabios Tercero beneficiario de pago: Tercero [ ] Fideicomiso [ ]

COD. ARCHIVO ADJUNTO:

TOTAL REGISTROS:

APROBACION AREA DE GESTION	SELLOS VISACION/PREPARACION	SELLOS EJECUCION/REVISION
Analista: KATHERINE SANCHEZ		
Coordinador/Gerente: JULIAN GRANADOS		
Vicepresidente:		
Nombre:		

USO EXCLUSIVO UNIDAD DE GESTION OPERATIVA

OPER No. DESDE: OPER No. HASTA:

ORPA No. DESDE: ORPA HASTA No.:

GRUPO DE GIRO No.: CARGUE No.:

ORDEN DE CAJA No.: FONDEO No.: TRASL. FONDEO No.:

Rapientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Casamaestra

Armenia Quindío, Septiembre de 2019

GEO –DJ396/19

Señor
LUIS FERNANDO ORTIZ
Calle 19 No 20-19 Cantón Militar "CR Jaime Rook" Casa Fiscal A-04
Celular 322 271 03 35
Ibagué, Tolima.

Asunto: Respuesta Solicitud.

Reciba un cordial saludo de parte de **Casamaestra S.A.S.**

Con la finalidad de brindar una respuesta oportuna, de fondo y dentro de los términos legales y constitucionales a la solicitud realizada por usted en días pasados, nos permitimos informarle que a la fecha el área comercial de Casamaestra S.A.S, ya hizo efectiva su solicitud de desistimiento en la compra del inmueble identificado como Apartamento 208 Edificio Malasaña de la ciudad de Armenia, Quindío.

1. Por lo anterior, es preciso indicar que a la fecha fueron aportados por parte del promitente comprador la suma de *Treinta y tres millones novecientos trece mil doscientos pesos* ($33'913.200) *Moneda Legal Colombiana,* los cuales serán reintegrados al hoy peticionario con los respectivos intereses calculados a partir de la fecha en que se dio el incumplimiento y liquidados bajo (tasa de interés de depósito de ahorro ordinarios activo) fijada por el Banco de la Republica.

2. Referente a su solicitud de pago de retroactivo de los rendimientos generados a partir de la fecha de consignación, es menester indicar, que esta Sociedad se abstendrá de reconocer los valores por Usted solicitados en su escrito de petición a título de indemnización, salvo que así nos lo ordene una autoridad que tenga la competencia declaratoria para dichos efectos.

La anterior información para los fines que estime pertinentes.

Atentamente,

LUZ CLEMENCIA OSPINA GIRALDO
Departamento Jurídico
Casamaestra S.A.S

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Ibagué, Diez (10) de agosto de 2019.

Señores
GEO CASA MAESTRA
ARMENIA, QUINDÍO

Asunto: **DERECHO DE PETICIÓN**, Fundamentado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y la Ley 1755 del 30 junio de 2015

LUIS FERNANDO ORTIZ, identificado como aparece al pie de mi firma, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución de Colombia y con el lleno de los requisitos del artículo 16 de la ley 1437 de 2011 (modificada por la Ley 1755 de 2015), respetuosamente me dirijo a ustedes con el fin de solicitarles, se me suministre la información de forma clara y fidedigna del estado, ubicación y manejo que se le ha dado a mis recursos; suma de dinero correspondiente a la separación del inmueble **PROYECTO MALASAÑA APTO 208,** el cual entregue entre el 24-JUN y 12-SEP-17, Con fundamento en los siguientes.

HECHOS

1. El día de 24-JUN-17 abone mediante consignación en la cuenta corriente de Bancolombia No.4153009 la suma de Cinco Millones de pesos ($5.000.000) MCTE, como cuota de separación, fecha en la cual firme el compromiso de venta del Proyecto Malasaña Apto 208 y se continuó realizando los abonos así:

No.	Fecha	Tipo Transacción	Valor	Concepto
1	05/07/17	Transferencia desde (Davivienda No.036470232442)	5.000.000	Excedente Cuota Separación
2	09/08/17	Consignación al (Bancolombia No. 4153009)	5.000.000	Abono Extraordinario Cuota Inicial
		Transferencia desde	5.000.000	
3	12/09/17	(Davivienda No.036470232442)	13.912.200	

Para un total de dinero cancelado de Treinta y Tres Millones Novecientos Doce Mil Doscientos pesos (**$33.912.200**) M/CTE.

2. El 5-OCT-17 Por correo electrónico (**legalizaciones@casamaestra.com.co**), se me envió la Carta de Instrucción, formulario de solicitud vinculación Fiducia Inmobiliaria, requiriendo se diligenciara, enviara por correo certificado con el fin de agilizar trámites de la Fiducia.

3. El 11-OCT-17 Se comunica un asesor para confirmar si ya había enviado los documentos mencionados anteriormente, al cual le informe que no, en razón a que no se me había entregado, ni enterado de lo descrito en la Carta de Instrucción y el me manifestó que debía enviarlos de forma urgente, que luego me regresarían copia debidamente firmada, anexando copia de los documentos relacionados en la Carta de Instrucción como: copia Contrato Fiducia, Tarjeta Empresarial, certificado vinculación Fiducia...

Yomara Ortega
GEO CASAMAESTRA
RECIBIDO
Fecha: 12/08/19
3:00 PM

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

4. El 17-OCT-17 Envié por correo certificado los documentos requeridos debidamente diligenciados, haciéndole seguimiento, los cuales fueron entregados a satisfacción el 19-OCT-17 a la dirección de destino (AV. Bolívar No.1ª-118 edificio bolo club piso 3).

5. El 16-OCT-18 Por el correo electrónico (**legalizaciones@casamaestra.com.co**), solicite lo siguiente: 1. Cuáles son los tramites que debo llevar a cabo para que el saldo restante (70%) sea cubierto con los recursos de vivienda militar; 2. Se me informe el costo del parqueadero y cuál es el trámite para adquirirlo; **3. Esta dependencia me requirió unos documentos para formalizar los dineros entregados y a la fecha no he recibido notificación al respeto, por lo cual desconozco mi estado de cuenta,** a lo cual nunca se me dio respuesta.

6. El 23-NOV-18 Se comunica un asesor desde el número 3009121200, requiriendo se firmara y enviara por correo certificado un documento ampliando la prórroga del punto de equilibrio; al cual le manifesté y envío del correo electrónico (**legalizaciones@casamaestra.com.co**), escaneada solamente la Carta de Instrucción, sin la debida firma del FIDEICOMITENTE, lo que deja ver la falta de organización y validez de la misma, pese a que ya había transcurrido más de un año de haberse enviado para los trámites correspondientes.

7. El 5-DIC-18 Me escriben por WHATSAPP desde el número 3014064770 identificándose como **DANA** de casamaestra, diciendo lo siguiente: **he intentado comunicarme con usted y no ha sido posible el motivo es para que por favor me confirme si ya hizo el envió de la prorroga; Quedo pendiente de su respuesta; De lo contrario se le hará desistimiento del proyecto, con su respectiva devolución del dinero y penalidad.**

8. El 3-ABR-19 Se comunica un asesor para confirmar si ya había enviado el documento antes mencionado (prorroga), al cual le informe que no, en razón a que no sabia a qué hacia referencia ya que reiteradas ocasiones había solicitado me enviaran copia de los documentos que me habían exigido para la vinculación a la FIDUCIA (CARTA DE INSTRUCCIÓN Y ANEXOS), los cuales me enviaron desde el correo (**legalizaciones@casamaestra.com.co**) sin las debidas firmas autorizadas del FIDEICOMITENTE, ni de la Representante Legal Suplente Casamaestra S.A.S.

9. Queriendo confirmar la vinculación a la FIDUCIA, teniendo en cuenta que los documentos que me enviaron no estaban debidamente firmados, me comunique con la **FIDUCIARIA BOGOTÁ,** solicitando se me diera información sobre mi encargo del inmueble 208 Proyecto Malasaña, la cual medio respuesta a los dos (2) días (17-ABR-19), detallando que estaba vinculado desde el 02/03/2018 con un valor de $5.913.200.

10. En vista de lo anterior el 26-ABR-19 fui personalmente a la oficina principal de casamaestra (Edificio Bolo Club Piso 3) con el fin de que me dieran razón del motivo de las inconsistencias, que se me informara la situación real del proyecto, me dieran razón de mis recursos abonado como cuota de separación del inmueble 208 Proyecto Malasaña y el porqué de la insistencia de la firma de la prorroga; incluso llegando amenazarme con la aplicación de la penalidad si no

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

firmaba prontamente; a lo cual únicamente se informó que el Proyecto no había iniciado en razón a que se habían presentado inconvenientes con sus permisos ambientales y que sobre las inconsistencias del estado de mi cuenta y manejo de los recurso abonados me informaban por escrito, a lo cual nunca me dieron respuesta.

11. El 17-JUN-19 insisten con que firme la prorroga; me escribe el señor Raúl Alberto Giraldo Gómez desde el correo (cartera@geocasamaestra.com.co) diciendo lo siguiente: **Buenas tardes Sr (a) PROMITENTE COMPRADOR.**
Mediante el presente correo nos permitimos remitir OTROSÍ a la carta de instrucciones correspondiente al proyecto inmobiliario MALASAÑA.
El documento deberá ser firmado y enviado por correo electrónico en primera instancia, posteriormente remitido en original a las oficinas administrativas de la constructora, ubicada en la AV. Bolivar # 1a - 118 Piso 3 Edificio Bolo Club, Armenia, Quindio, Colombia. Saludos.

12. El 16-JUL-19 me presente nuevamente a la oficina principal de casamaestra (Edificio Bolo Club Piso 3) con el fin de que me dieran razón del motivo porque mi dinero no me ha sido devuelto de acuerdo al numeral 1.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA, me informaran porque mis recursos abonados como cuota de separación del inmueble 208 Proyecto Malasaña no habían sido entregados a la FIDUCIA como corresponde, toda vez que FIDUCIA BOGOTÁ el 17-ABR-19 me informo por escrito que estaba vinculado desde el 02/03/2018 con un valor de $5.913.200, por lo cual no iba a firma la prórroga, a lo cual me respondieron que mis recursos se estaban empleando en **RECONSIGNACIONES Y SIENDO ADMINISTRADOS POR CASAMAESTRA**, contraviniendo lo descrito en el CONTRATO DE FIDUCIA y "CARTA DE INSTRUCCIÓN" en las siguientes Clausulas y Numerales así:

***2.5 CARTA DE INSTRUCCIÓN**, es el documento suscrito por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y cada uno de los **ENCARGANTE**, el cual contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN.** La minuta de **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, se adjunta al presente Contracto como Anexo No. 3.*

***CLAUSULA SEXTA. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión.*
B. Poseer, tener y administrar recursos, dinerarios que reciba:
*a). De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.***

*1. **FASE PREOPERATIVA.** Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de los recursos por parte de **LOS***

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

FIDEICOMITENTE, *encaminados a la realización del* ***PROYECTO*** *y a la promoción del mismo.*

La fase Preoperativa tendrá una duración aproximada de doce (12) meses contados a partir de la firma del presente contrato... El termino indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez por un periodo igual al inicia, en el evento de no alcanzar el punto de equilibrio en los primeros doce (12) meses.

1.1. CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. Para que se dé el cumplimiento de la fase preoperativa, ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *deberá acreditar a* ***LA FIDUCIARIA*** *durante el término de la duración de esta fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

1.1.3. Que ***LA FIDUCIARIA*** *reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el* ***FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del PROYECTO. Se encuentra que llego al punto de equilibrio cundo LA FIDUCIARIA hayan recibido noventa y tres (93)* ***CARTAS DE INSTRUCCIÓN*** *que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman el* ***PROYECTO.***

1.2. ***NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA.*** *En el evento de no cumplirse con las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. anterior durante el termino de duración de la Fase Preoperativa, incluida su prorroga se dará la terminación de la misma y LA FIDUCIARIA mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respetivos compradores, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión fiduciaria, mencionada en la cláusula vigésima del presente contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar,* ***SI LA FIDUCIARIA*** *efectuar la consignación al COMPRADOR en la cuenta indicada en el documento denominado* ***CARTAS DE INSTRUCCIÓN*** *dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, los recursos se depositaran en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por* ***LA FIDUCIARIA*** *a nombre del* ***COMPRADOR*** *de los recursos.*

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

13.1. *Durante la Fase Preoperativa, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga a:*

13.1.3. *Remitir periódicamente a **LA FIDUCIA**, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**, la información de estos últimos números de tarjeta empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.*

13.1.4. *Remitir semanalmente la planilla de control de asignación de tarjetas de recaudo empresarial a **LA FIDUCIA** debidamente diligenciada.*

13.1.5. *Abstenerse de recibir de los compradores las sumas de dinero correspondiente a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (tarjeta empresarial) indicada por **LA FIDUCIA.***

13.1.6. *Indicarle a los **COMPRADORES** el número de la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (tarjeta empresarial) donde deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por **LA FIDUCIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento del Encargo Fiduciario que cada uno de los **COMPRADORES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generan rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES** la información de estos últimos y el número de tarjeta empresarial para efectuar los recaudos que ya se hayan entregado.*

Entre otras Cláusulas y Numerales descritos en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 2-1 – 66786 suscrito el 7-DIC-16 entre FIDUCIA BOGOTÁ S.A y CASAMAESTRA S.A.S y CARTA DE INSTRUCCIÓN.

PRETENSIONES

1. Se me haga la devolución de mis recursos abonados como cuota de separación del inmueble 208 Proyecto Malasaña, por el no cumplimiento de la Fase Preoperativa.

2. Se me cancelen los rendimientos generados por mis recursos a partir de la fecha en la que fueron consignados como cuota de separación del inmueble 208 Proyecto Malasaña.

3. Se me reconozca el retroactivo de los rendimientos generados a partir de la fecha en que debieron consignados y/o abonados en mi cuenta los recursos abonados como cuota de separación del inmueble 208 Proyecto Malasaña, por el no cumplimiento de la Fase Preoperativa.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

4. De igual forma, solicito se me informe que otros tramites debo realizar para la devolución de mis recursos y reconocimiento de los rendimientos generados, así como también los documentos que debo aportar.

5. En caso de no ser acogida mi petición favor indicar los motivos de la negativa, la razón de las inconsistencias, el motivo por el cual mis recursos no fueron entregados de forma correcta y oportuna a la FIDUCIA como correspondía y que procedimiento debo realizar para que se me haga la devolución de mis recursos y reconocimiento de los rendimientos generados.

PRUEBAS

1. Copia cédula de ciudadanía del peticionario (01 folio)
2. Copia Certificación Bancaria (01 folio)
3. Copia compromiso de venta Proyecto Malasaña (02 folios)
4. Copia CARTA DE INSTRUCCIÓN "sin firmas autorizadas" (12 folios)
5. Copia respuesta FIDUCIA BOGOTÁ (04 folios)
6. Copias Otrosí prorroga Malasaña (02 folios)
7. Copia estado de cuenta Malasaña (01 folio)
8. Impresión chat asesores Malasaña (02 folios)

NOTIFICACIONES

Las recibiré en la **Calle 19 No. 20 - 19 Cantón Militar "CR. Jaime Rook" Casa Fiscal A-04** en ciudad de Ibagué, al Teléfono celular **3222710335**, al correo electrónico ***siulrfe08@hotmail.com***

Cordialmente,

LUIS FERNANDO ORTIZ
CC 98.701.155 de Bello Antioquia

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CASAMAESTRA

Info. del contacto

Las llamadas y los mensajes que envíe a este chat están protegidos con cifrado de extremo a extremo.

Buenos días, le habla Dana de Casamaestra.

He intentado comunicarme con usted y no ha sido posible el motivo es para que por favor me confirme si ya hizo envío de la prórroga.

quedo pendiente de su respuesta.

De lo contrario se le hará desistimiento del proyecto, con su respectiva devolución del dinero y penalidad.

tiene como plazo máximo hasta el día de mañana.

Enviar tardes!

MAESTRA

CHATS

CASAMAESTRA
Buenas tardes, aún sigo esperand...

FIDUCIA MALASAÑA

MENSAJES

ESTADO MAYOR BR 6

Martinez curso

Casamaestra

CASAMAESTRA

Archivos, enlaces y documentos

Silenciar

Mensajes destacados

CASAMAESTRA

Info. del contacto

Buenas tardes

Buen día

Buenos días, solicito se que requiero comunicarme para hacer consultas y no contestan en los números que me han indicado no en los que aparecen en la página

En que le puedo colaborar...

Requiero saber para cuando está prevista la entrega del proyecto Malasaña, de igual forma he solicitado los documentos que me deben entregar de acuerdo a la carta de intención que firme el día 17-10-17

La construcción se tiene estimada iniciar antes de culminado el primer semestre del hogaño.

MAESTRA

CHATS

CASAMAESTRA
Buenas tardes, aún sigo esperand...

FIDUCIA MALASAÑA

MENSAJES

ESTADO MAYOR BR 6

Martinez curso

Casamaestra

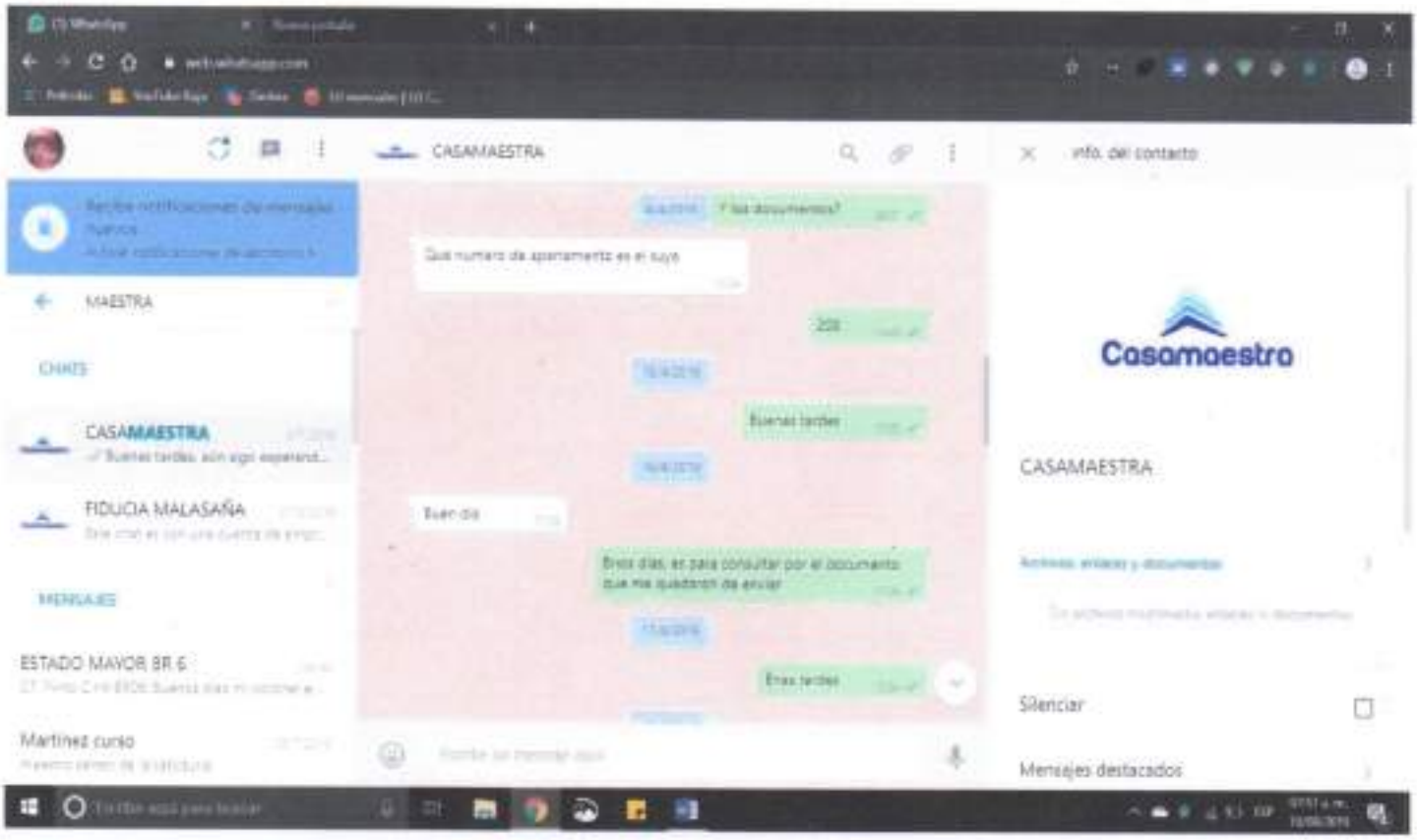
CASAMAESTRA

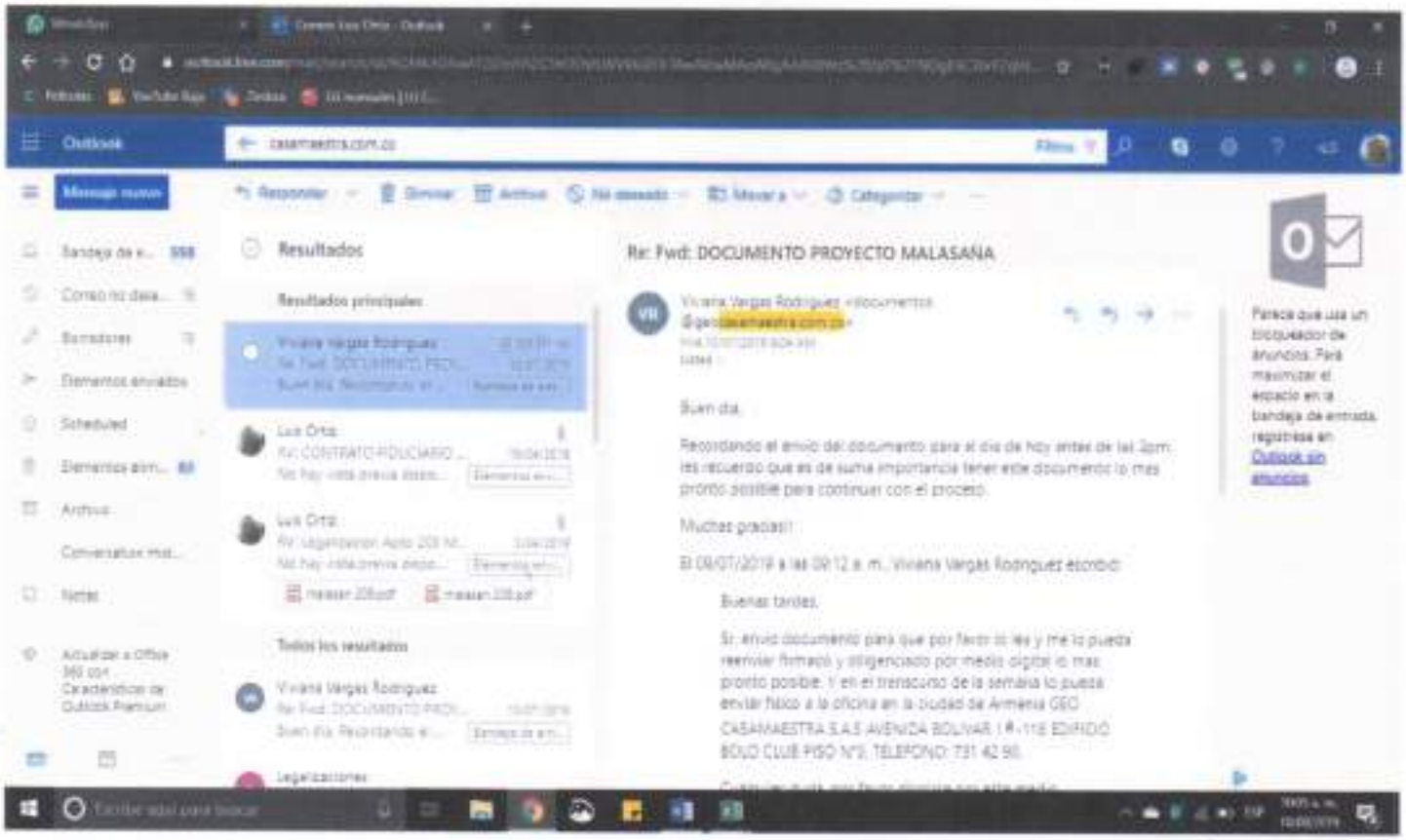
Archivos, enlaces y documentos

Silenciar

Mensajes destacados

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL





CA Repientrega COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Casamaestra

CVTA17/0077 APARTAMENTO 208 MALASAÑA LUIS FERNANDO ORTIZ (PDT)

DATOS GENERALES

Situación del contrato - Venta

Promoción	P16/20	MALASAÑA APARTAMENTOS Y LOCALES
Firmante-s por parte de la empresa		
	Teléfono	
Agente-s comercial-es (comisionista-s)	11	SANTA FE
	Teléfono	
Referencia (precontratos)		
Cliente Propietario	43011528	LUIS FERNANDO ORTIZ

Compradores

Código	Nombre y Dirección	Teléfono	NIF/CIF	Participación	Comentario	Régimen
43011528	LUIS FERNANDO ORTIZ		98.701.156	100%		

Unidades de venta

Código	Descripción	MºUtiles	MºCons	Estado	Tipo	Tipología	Importe
P16/20/006	APARTAMENTO 208	41,9	47,9	Vendida	09 APARTAMENTO	(null)	113.044.000

DATOS ECONÓMICOS

	Importe	IVA	Total con IVA	Fec.Prevista	Fec.Real
Prereserva					
Reserva					
Entrada	5.000.000,00		5.000.000,00	24/06/2017	
Aplazado	28.913.200,00		28.913.200,00	30/07/2017	
Entrega llaves	79.130.800,00		79.130.800,00	30/12/2019	
Hipoteca					
TOTAL	**113.044.000,00**		**113.044.000,00**		

CARTERA

Emisión	Código	Vencimiento	Importe	Naturaleza	Efecto	Estado	Factura
01/07/2017	CVTA17/0077_01	27/06/2017	5.000.000,00	CYPENT	TR	COB	
01/07/2017	CVTA17/0077_04	06/07/2017	5.000.000,00	CYPAPL	TR	COB	
01/07/2017	CVTA17/0077_05	09/08/2017	5.000.000,00	CYPAPL	TR	COB	
01/07/2017	CVTA17/0077_06	10/08/2017	5.000.000,00	CYPAPL	TR	COB	
01/07/2017	CVTA17/0077_02	12/09/2017	13.913.200,00	CYPAPL	TR	COB	
10/01/2019	CVTA17/0077_08	28/02/2018	-5.913.200,00	CYPAPL	TR	COB	
			Total 5 cobros por un importe de 28.000.000,00; Cobrado 28.000.000,00 (100,0%)				
10/01/2019	CVTA17/0077_07	28/02/2018	5.913.200,00	CYPREC	CH	FID	
01/07/2017	CVTA17/0077_03	30/12/2019 -	79.130.800,00	CYPLLA	CE	PDT	

Total Facturado -> (%)

SUBVENCIÓN

No se aplicó subvención

1

MALASAÑA APARTAMENTOS

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

PROYECTO MALASAÑA

ENCARGO (_____)

Yo (Nosotros), _____ y _____ Identificado (s) con la (s) cedula (s) de ciudadanía No. _____ de _____ y _____ de _____, por medio del presente escrito manifiesto (amos):

1. Que suscribí(mos) en mi (nuestra) condición de encargante (s), una carta de instrucciones relacionada con las Preventas del Inmueble No. _____ del **PROYECTO MALASAÑA** en desarrollo del contrato de Encargo Fiduciario No (**2-1-66786**) de Administración e Inversión celebrado entre **CASAMAESTRA S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** el 7 de diciembre de 2016.
2. Que **LA SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S.** en su calidad de Fideicomitente me (nos) comunicó que con el objeto de dinamizar el desarrollo del proyecto e iniciar obra, ha decidido modificar el punto de equilibrio, así:
   Se requiere ampliar el plazo para la legalización del punto de equilibrio correspondiente al proyecto MALASAÑA, el cual se hará por un término de 6 meses; teniendo en cuenta que a la fecha el único requisito pendiente para decretar lo anterior es la de la aprobación de un crédito constructor profesional que actualmente se está en trámite con el Banco de Bogotá.
3. Tengo conocimiento, que teniendo en cuenta lo anterior, **CASAMAESTRA S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** celebrarán un otrosí al contrato de Encargo Fiduciario de Administración, con el objeto de modificar el punto de Equilibrio.
4. Por medio del presente documento autorizo(amos) a **CASAMAESTRA S.A.S.** para que celebre el mencionado otrosí con FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

En constancia de lo anterior suscribo(imos) hoy en la ciudad de Armenia (Q), a los 20 días del mes de Noviembre de 2018.

ENCARGANTE

_____

C.C.

ENCARGANTE

_____

C.C.

FIDEICOMITENTE

_____

NIT.901016362-1

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

MALASAÑA

PROYECTO MALASAÑA

ENCARGO (_____)

Yo (Nosotros), _____ y _____ Identificado (s) con la (s) cedula (s) de ciudadania No. _____ de _____ y _____ de _____, por medio del presente escrito manifiesto (amos):

1. Que suscribí(mos) en mi (nuestra) condición de encargante (s), una carta de instrucciones relacionada con las Preventas del Inmueble No. _____ del **PROYECTO MALASAÑA** en desarrollo del contrato de Encargo Fiduciario No (**2-1-66786**) de Administración e Inversión celebrado entre **CASAMAESTRA S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** el 7 de diciembre de 2016.
2. Que **LA SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S.** en su calidad de Fideicomitente me (nos) comunicó que con el objeto de dinamizar el desarrollo del proyecto e iniciar obra, ha decidido modificar el punto de equilibrio, así:
   Se requiere ampliar el plazo para la legalización del punto de equilibrio correspondiente al proyecto MALASAÑA, el cual se hará por un término de 6 meses, finalizando el **7 de Diciembre de 2019**; teniendo en cuenta que a la fecha el único requisito pendiente para decretar lo anterior es la de la aprobación de un crédito constructor profesional que actualmente se está en **trámite con la Cooperativa Financiera Confiar.**
3. Tengo conocimiento, que teniendo en cuenta lo anterior, **CASAMAESTRA S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** celebrarán un otrosí al contrato de Encargo Fiduciario de Administración, con el objeto de modificar el punto de Equilibrio.
4. Por medio del presente documento autorizo(amos) a **CASAMAESTRA S.A.S.** para que celebre el mencionado otrosí con FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

En constancia de lo anterior suscribo(imos) hoy en la ciudad de _____ , a los ____ días del mes de _____ de 2019.

ENCARGANTE

_____

C.C.

ENCARGANTE

_____

C.C.

FIDEICOMITENTE

_____

NIT.901016362-1

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

NIT 800.142.383-7

Fiduciaria Bogotá sociedad anónima de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública 3178 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la notaria 11 de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera mediante resolución 3615 del 4 de Octubre de 1991.

INFORMA QUE

I. El 07 de Diciembre de 2016, se suscribió el contrato de Fiducia Mercantil de Administración **N° 2-1-66786** entre **FIDUCIARIA BOGOTA S.A Y CASAMAESTRA S.A.S** en calidad de Fideicomitente y la **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO PATRIMONIO MALASAÑA** cuyo objeto es el siguiente:

A. En los términos del contrato, administrar el el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
   a. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
   b. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
   c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
   d. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES.**

C. **LA FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.

D. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

F. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR**, impartida con la firma del contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

G. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en el contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

El contrato consta de una fase pre-operativa y una fase operativa.

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

LA FIDUCIARIA en virtud del contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en los inmuebles fideicomitidos el **PROYECTO** denominado **MALASAÑA**.

En desarrollo del objeto del contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**.

Mediante razón motivada y previa aceptación de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mediante la suscripción del contrato declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mediante la suscripción del contrato se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declara que la finalidad del contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO MALASAÑA** y permitir al **FIDEICOMITENTE** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado **MALASAÑA.**

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Proyecto **MALASAÑA** que **CASAMAESTRA S.A.S** por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario.

II. El Nit. Del patrimonio Autónomo es 830.055.987-7

III. LA **FIDUCIARIA** en virtud del contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, supervisión y desarrollo del PROYECTO.

A la fecha del presente informe, el señor ORTIZ LUIS FERNANDO CC: 98.701.155 se encuentra vinculado y tiene asociado el encargo 6000200202589 del Inmueble Apartamento 208 del proyecto Malasaña, a la fecha se detallando los pagos efectuados:

FECHA	NOMBRE	CEDULA	VALOR
02/03/2018	ORTIZ LUIS FERNANDO	98.701.155	$ 5.913.200

Se expide este informe en Pereira, al 17 día del mes de Abril del 2019.

GIOVANNA BARRERA
Coordinador de Negocios Fiduciarios
Fiduciaria Bogota S.A.

Elaboró: Katherine Sanchez

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

FICHA TÉCNICA
ANEXO CARTA DE INSTRUCCIÓN

MALASAÑA -TARJETA 79

CONTRATO No. 2-1 -66786 PROYECTO MALASAÑA

- **DATOS BÁSICOS CLIENTE (S):**

Primer Titular: **LUIS FERNANDO ORTIZ** C.C **98.701.155**

DATOS BÁSICOS INMUEBLE:

N° Inmueble: **APARTAMENTO 208** Valor Inmueble: 113.044.000,00

INFORMACIÓN BÁSICA EN CASO DE DESISTIMIENTO:

Cuenta Bancaria para giro de recursos:

TITULAR DE LA CUENTA	BANCO	TIPO DE CUENTA	N° DE CUENTA
luis Fernando Ortiz	Davivienda	ahorros	036470232442

Fecha de Firma **CARTA DE INSTRUCCIÓN** 17-10-17

Primer Titular
Nombre luis Fernando Ortiz
Cédula 98.701.155
Firma

Firma Autorizada **FIDEICOMITENTE**
C.C.

NOTA: Este documento hace parte integral de la **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, la cual declaro (amos) conocer y aceptar en su totalidad

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

PROYECTO MALASAÑA
2-1-66786
CARTA DE INSTRUCCIONES
No.

Apartamento **APARTAMENTO 208**

Yo, **LUIS FERNANDO ORTIZ** actuando en nombre propio y quien (es) para efectos del presente documento se denominará (n) el (los) **ENCARGANTE** (s) manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y conjuntamente **LOS FIDEICOMITENTES, CONTRATO No. 2-1-66786 de fecha siete (07) de diciembre de dos mil dieciséis (2.016)**, para la administración de los dineros del **PROYECTO MALASAÑA**, cuyo contenido manifiesto (amos) conocer y aceptar en su integridad, y autorizo (autorizamos) irrevocablemente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA** para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, realice lo siguiente:

1. Recibir los pagos que realizaré de acuerdo con lo señalado en el presente documento, en la **Cuenta Corriente N° 000-298513** del **BANCO DE BOGOTÁ** a favor del Encargo Fiduciario **FIDUBOGOTÁ S.A. - MALASAÑA**, a fin de que sean administrados por **LA FIDUCIARIA**, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior de conformidad con el procedimiento operativo que manifiesto conocer y aceptar estipulado en la cláusula décima quinta del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** antes señalado. Se entiende que **LA FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, la información de los **ENCARGANTES** y copia de las consignaciones Sistema Nacional de Recaudo o de las Transferencias realizadas por los **ENCARGANTES**. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA**, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** y la información de los **ENCARGANTES** para efectuar los recaudos de los dineros que se hayan entregado, no responderá por el destino que se le dé a tales dineros que supuestamente haya ingresado a la cuenta de recaudo.

   PARÁGRAFO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

2. Entregar los dineros a la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se relacionan a continuación, durante el término de duración estipulado en el numeral 1 de la Cláusula Décima Segunda del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** antes mencionado así:

   1. FASE PREOPERATIVA. Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada inversión de recursos por parte de LOS FIDEICOMITENTES, encaminados a la realización del PROYECTO y a la promoción del mismo.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

La Fase Preoperativa tendrá una duración aproximada de doce (12) meses contados a partir de la de la firma del presente contrato.. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en los primeros doce (12) meses.

1.1. CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. *Para que se dé el cumplimiento de la Fase Preoperativa,* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *deberá acreditar a* ***LA FIDUCIARIA*** *durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

1.1.1. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presente a* ***LA FIDUCIARIA*** *la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del* ***PROYECTO****.*

1.1.2. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presente a* ***LA FIDUCIARIA*** *la licencia de construcción debidamente ejecutoriada para el desarrollo del* ***PROYECTO.***

1.1.3. *Que* ***LA FIDUCIARIA*** *reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del* ***PROYECTO.*** *Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando* ***LA FIDUCIARIA*** *haya recibido noventa y tres (93)* ***CARTAS DE INSTRUCCIÓN*** *que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman el* ***PROYECTO.***

1.1.4. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presentan a* ***LA FIDUCIARIA****, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por* ***LA FIDUCIARIA****, en donde conste que el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, condiciones resolutorias y en general de cualquier limitación al derecho de dominio.*

1.1.5. *Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de* ***LOS FIDEICOMITENTES****, en las bases de datos administradas por* ***LA FIDUCIARIA.***

1.1.6. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *haya pagado la* ***COMISIÓN FIDUCIARIA*** *mencionada en la Cláusula Vigésima y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula Vigésima Primera.*

1.1.7. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presente a* ***LA FIDUCIARIA****, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o presentar una certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal del* ***FIDEICOMITENTE*** *en el cual se acredite que cuenta con los recursos suficientes para adelantar la construcción del proyecto.*

1.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. *En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. anterior durante el término de duración de la Fase Preoperativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y* ***LA FIDUCIARIA*** *mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos* ***COMPRADORES****, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación dela Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la* ***COMISIÓN FIDUCIARIA****, mencionada en la Cláusula Vigésima del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si* ***LA FIDUCIARIA*** *no pudiera efectuar la consignación al* ***COMPRADOR*** *en la cuenta indicada en el documento denominado* ***CARTA DE INSTRUCCIONES*** *dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, los recursos se*

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

*depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **COMPRADOR** de los recursos.*

***PARAGRAFO PRIMERO.** Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** durante la Fase Preoperativa, se limita a recibir los documentos en que se acredite por parte del **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Numeral 1.1.de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Así mismo, se deja constancia de que estas condiciones se han establecido para determinar por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** la viabilidad técnica, legal, comercial y financiera del PROYECTO*

***PARÁGRAFO SEGUNDO:** Así mismo, en caso de NO cumplirse las condiciones de giro establecidas en el Numeral 1.1. de esta Cláusula, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al no cumplimiento de las condiciones de giro y sin tener en cuenta actos ni requisito adicional alguno.*

***PARÁGRAFO TERCERO:** En el caso en que el FIDEICOMITENTE **GERENTE Y CONSTRUCTOR** acuerde el pago de la unidad inmobiliaria que conforma el PROYECTO, mediante canje, permuta u otro contrato en el cual se acuerde el pago con una prestación distinta a dinero, EL FIDEICOMITENTE **GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la FIDUCIARIA copia del convenio o contrato respectivo, como requisito adicional a la constitución del encargo fiduciario individual con la cuota mínima exigida por la FIDUCIARIA., para que esta separación sea tenida en cuenta en la presente cláusula."*

3. Manifiesto que conozco que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

4. Manifiesto que conozco que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá solicitar crédito para el desarrollo del **PROYECTO** a una entidad bancaria.

5. EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción del PROYECTO **MALASAÑA** sera de dieciocho (18) meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio.

6. Entregar a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, los rendimientos producidos por dichos recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, sin perjuicio de la **COMISIÓN FIDUCIARIA.**

7. Autorizar a **LOS FIDEICOMITENTES** para prorrogar automáticamente el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** una sola vez, por doce (12) meses contados a partir del vencimiento de la vigencia inicial establecida.

8. Se entiende que mi retiro del negocio se producirá de conformidad con lo establecido en la Clausula Décima Octava del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mencionado, y en particular porque se presente cualquiera de los siguientes eventos: (i) Si desisto o me retiro unilateralmente del negocio. (ii) Si incumplo el pago de una o más cuotas pactadas en este documento. (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar. (iv) Si no completo los documentos o información de vinculación a **LA FIDUCIARIA** o de actualización correspondientes. (v) Si no concurro a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiera la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y**

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CONSTRUCTOR. (vi) Si no concurro a recibir el inmueble cuya propiedad adquiero, en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.** (vii) Cuando incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas a mi cargo en el presente documento, autorizo a que se me descuente la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor entregado a la fecha del incumplimiento, a título de pena o el valor total consignado a la fecha de retiro, en caso de que sea inferior al valor antes mencionado a título de sanción a favor del **FIDEICOMISO** establecido para el desarrollo del **PROYECTO. LA FIDUCIARIA,** o, en su caso, el **FIDEICOMISO** establecido para el desarrollo del **PROYECTO**, pondrá a mi disposición el remanente de los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** notifique a **LA FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas. En el evento en que mi retiro se produzca antes de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** constituido para el desarrollo del **PROYECTO**, se pondrán a mi disposición también los rendimientos generados por los recursos depositados. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a mi favor se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al conocimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de la ocurrencia de alguna de las causales mencionadas anteriormente. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Adicionalmente acepto que el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado en los siguientes casos: i) Si una vez vinculado al presente **PROYECTO** en calidad de **ENCARGANTE**, soy incluido en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas o tengo procesos en mi contra de Extinción de Dominio y ii) Si una vez vinculado como **ENCARGANTE** me encuentro reportado en las Centrales de Riesgo, situación que será verificada directamente por **EL FIDEICOMITENTE** sin que exista responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** al respecto. En estos casos se entenderá que me retiro del negocio y en el caso del Numeral i) no habrá lugar a la aplicación de la pena por retiro establecida en el presente Parágrafo. **LA FIDUCIARIA,** o, en su caso, el **FIDEICOMISO** establecido para el desarrollo del **PROYECTO**, pondrá a mi disposición el remanente de los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** notifique a **LA FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas. En el evento en que mi retiro se produzca antes de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** constituido para el desarrollo del **PROYECTO**, se pondrán a mi disposición también los rendimientos generados por los recursos depositados. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a mi favor se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al conocimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de la ocurrencia de alguna de las causales mencionadas anteriormente. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. Acepto que en caso de que mi retiro, en las condiciones y términos establecidos en este documento, se produzca después de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** que se constituye para el desarrollo del **PROYECTO** y hasta antes de la fecha programada para la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, dicho retiro se tendrá como un incumplimiento, caso en el cual **EL FIDEICOMITENTE** podrá hacer efectiva una pena la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor entregado a la fecha del incumplimiento, o podrá retener el valor total consignado a la fecha de retiro, en caso de que sea inferior a la suma antes mencionada, para lo cual este **FIDEICOMISO** tendrá la facultad

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

de restituirme solamente las sumas de dinero recibidas, sin que haya lugar al pago de rendimientos, previo descuento de la suma anteriormente indicada a título de pena, salvo el caso establecido en el Literal i) del Parágrafo Primero anterior, para lo cual **LA FIDUCIARIA** una vez notificado dicho incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** efectuará el pago correspondiente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** realice la notificación. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a mi favor se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de conocimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de la ocurrencia del incumplimiento. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**.

9. Poner a mi disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mencionado, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. numeral 4° del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; al no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las condiciones pactadas en la cláusula segunda (2ª) del presente documento. Manifiesto que conozco que si la **FIDUCIARIA** no pudiera efectuar la consignación en la cuenta indicada en esta carta de instrucciones dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA** a mi nombre, lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Declaro que conozco que **LA FIDUCIARIA** no participó, ni participará en el desistimiento, por lo tanto declaro indemne a **LA FIDUCIARIA**, frente a este asunto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Instruyo a **LA FIDUCIARIA** para aceptar el desistimiento, solo con la comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del mismo.

10. Poner a mi disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mediante abono en cuenta que esté a mi nombre únicamente, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 4 del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; al no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las condiciones pactadas en la Cláusula Segunda (2) del presente documento. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, los recursos serán puestos a mi disposición dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL sin cumplirse las condiciones pactadas en la Cláusula Segunda (2) del presente documento. Manifiesto que conozco que si **LA FIDUCIARIA** no pudiera efectuar la consignación en la cuenta indicada en esta **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a mi nombre, lo mismo ocurre en

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**.

11. Descontar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en la Cláusula Vigésima del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

12. Autorizo a **LA FIDUCIARIA** y/o al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a realizar el reporte y consulta a la CIFIN o Datacrédito en los mismos términos del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

13. Autorizo a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, para que envíe mensualmente al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** el extracto del movimiento de los recursos por mí (nosotros) entregados a **LA FIDUCIARIA** discriminando los depósitos realizados, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.

14. El precio del inmueble pactado con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** es la suma de CIENTO TRECE MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS COLOMBIANOS ($113.044.000,00) de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así:

Fecha	Importe total
05/07/2017	10.000.000,00
01/08/2017	10.000.000,00
30/08/2017	8.913.200,00
15/09/2017	5.000.000,00

Total de la cuota inicial $ 33.913.200,00 Total financiación $ 79.130.800,00

15. Manifiesto que conozco que no podré ceder mi posición contractual en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.**

16. Manifiesto que conozco que el desarrollo del **PROYECTO MALASAÑA** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

17. Manifiesto que conozco que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no garantiza el manejo futuro de los recursos, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del **PROYECTO** en especial por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO.**

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

18. En mi calidad de **ENCARGANTE** declaro que recibí copia del contrato de fiducia y de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la SFC y conozco que en la página web de Fiduciaria.

19. Acepto (aceptamos) que en el evento en incurra (mos) en mora de pagar una cualquiera de las cuotas pactadas en la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** en las fechas acordadas, deberé (mos) cancelar el valor adeudado junto con el interés moratorio más alto permitido, por cada mes de retardo o a prorrata del mismo. Las sumas que se recauden por concepto de mora serán entregadas por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Cláusula Décima Segunda del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** antes mencionado.

    Mi (nuestro) compromiso asumido relativo al pago de las cuotas pactadas en las fechas acordadas y que constan en la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** continuará vigente con posterioridad a la entrega por parte de **LA FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de los dineros recibidos por mi (nosotros), junto con los rendimientos e intereses de mora, hasta la suscripción de la respectiva Promesa de Compraventa.

20. Manifiesto que conozco y acepto que la responsabilidad que adquiere **LA FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.

21. Manifiesto que conozco, acepto y he recibido copia del reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en el cual serán invertidos los recursos a mi nombre.

22. Manifiesto que conozco y acepto que la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN** no constituye una Promesa de Compraventa. **LA FIDUCIARIA** no suscribirá ninguna Promesa de Compraventa, ni participará en su definición.

23. Manifiesto que conozco y acepto que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se hace responsable del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

24. Manifiesto que conozco y acepto que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a suministrar información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obligan a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructora, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

25. Informo que el número de mi cuenta para la devolución de mis recursos entregados junto con sus rendimientos previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula Vigésima del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** mencionado y los tributos

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

(impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, es la Cuenta Davivienda Número 036470232442 del (Entidad Financiera) _____ la cual se encuentra a mi nombre. De no suministrar un número de cuenta a la firma de esta **CARTA DE INSTRUCCIONES** me comprometo con **LA FIDUCIARIA** a informarlo con posterioridad, entendiendo que **LA FIDUCIARIA** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a mi nombre únicamente.

25. Autorizo **LOS FIDEICOMITENTES** para instruir a **LA FIDUCIARIA** para que ceda el presente Contrato a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA** legalmente constituida en Colombia.

27. Declaro que se requiere de mi autorización cuando las eventuales modificaciones financieras y técnicas propuestas por **LOS FIDEICOMITENTES** impliquen cambios en el precio del inmueble o en las especificaciones de construcción que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** protocolizará en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO**.

28. La presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** constituye el escrito informativo al cual hace referencia la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

29. Con la firma de la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN** declaro conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá obtener nuestra autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo de la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, la cual deberá ser obtenida y se deberá conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la ciudad de BOGOTA en la siguiente dirección Calle51SurNro.5F-87CantonSur,BogotaD.C y teléfono 3222710335 obligándome a notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** todo cambio que se produzca en los mismos.

Anexo a la presente el formulario de **SOLICITUD DE VINCULACIÓN** debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera, y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Bogota a los 17 días del mes de Octubre del año 2017.

_____ _____

C.C. 98791155 C.C.

Suscribo la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

PAULA ANDREA SUAREZ URIBE
Representante Legal Suplente Casamaestra S.A.S

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Fiduciaria Bogotá

FORMULARIO DE SOLICITUD DE VINCULACIÓN PERSONA NATURAL – FIDUCIA INMOBILIARIA

MILASAÑ-TARJETA 20

Ciudad	Fecha (Año / Mes / Día)	Código	Nombre de O
Armenia	17 / 10 / 25		

Nombre del Proyecto: Milasaña

Código del Fideicomiso: 2-1-66786

Tipo de Proyecto: Unidad de Vivienda entre 0 y 434 SMMLV [X] — Unidad de Vivienda Superior a 434 SMMLV y/o Unidad de Comercio [ ]

Tipo de Vinculación	Adquiriente	Apoderado	Tutor
	[X]	[ ]	[ ]

INFORMACIÓN BÁSICA

Primer Apellido: Ortiz
Segundo Apellido:
Primer Nombre: Luis
Segundo Nombre: Fernando

Documento de Identificación: [X] C.C. [ ] T.I. [ ] Pais [ ] C.E. [ ] R.C.
No.: 98701.155
Expedido en: Belo Antioquia
Fecha de Expedición: 2001 / 03 / 02
Estado Civil: [ ] Soltero [ ] Separado [ ] Unión Libre [X] Casado [ ] Viudo [ ] Otro
Fecha de Nacimiento: 1962 / 11 / 14
Ciudad de Nacimiento: Medellin

Género: [X] M [ ] F

Dirección Residencia: Escuela de Artilleria Calle 51sur-SF-87
Ciudad: Bogota
Departamento: Cundinamarca
País: Colombia

Teléfono: 5675611
Teléfono Celular: 3222710335

Nacionalidad: Colombiano [X] Estadounidense [ ] Otro [ ] Cual:
País de Nacimiento: Colombia

Dirección Electrónica para: [X] Envío Información proyecto inmobiliario
Correo Electrónico: sinjrfe08@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Ocupación: [ ] Independiente [X] Asalariado [ ] Pensionado [ ] Boda [ ] Ama de Hogar [ ] Rentista [ ] Hogar Otro:

Nombre de la Empresa o Establecimiento: Ejercol
Cargo u Oficio: Suboficial
Dirección de la Empresa: CAN - Bogotá
Tipo de contrato: Término Fijo [ ] Término Indefinido [X]
Teléfono: 3222710335
Ciudad: Bogota
País: Colombia

PEP: Si [ ] NO [X]
Categoría PEP: Personas expuestas políticamente [ ]
Representantes legales de organizaciones internacionales [ ]
Personas que gozan de reconocimiento público [ ]
Algún familiar suyo es catalogado como PEP (segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil) SI [ ] NO [X]

Detalle de la Actividad Económica Principal CIIU: Asalariado
Clasificación CIIU (tomado de la declaración de renta): 0110

Residencia fiscal
Obligado a Tributar en Estados Unidos: SI [ ] NO [X] — Número TIN:
Obligado a Tributar en Otro País: SI [ ] ¿Cual (es)?: — N. ID Tributario
NO [X] ¿Cual (es)?: — N. ID Tributario

RECURSOS Y / O BIENES A ENTREGAR (no aplica para fondos de inversión)

Dinero [X] Inmueble [ ] Otro: N. de identificación del bien: Valor: $ 113.044.000.-

INFORMACIÓN FINANCIERA

Total Activos $	15'000.000	Total Pasivos $	0
Total Ingresos Mensuales $	2'990.000	Total Egresos Mensuales $	1'500.000
Total Otros Ingresos $ (No operacionales, diferentes a la actividad principal)		Descripción otros ingresos	
Realiza Operaciones en Moneda Extranjera? Si [ ] NO [X]		Tipo de Producto:	Monto / Moneda
País	Ciudad	Nombre de Entidad	No. de Producto
			Tipo de Operación: Ingreso [ ] Egreso [ ]

VISTO BUENO

La información de la Fiduciaria se maneja con reserva legal

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

RECURSOS QUE DEPENDEN DE UN TERCERO. Si los recursos entregados pertenecen a un tercero, por favor diligencia la siguiente información:

Primer Apellido	Segundo Apellido	Primer Nombre	Segundo Nombre

Nacionalidad	Documento de Identificación	No.	Fecha de Expedición	Fecha de Nacimiento	Ciudad de Nacimiento
☐ COL ☐ U.S. ☐ COL/U.S. ☐ Otro ¿Cuál?	☐ C.C. ☐ Pasaporte ☐ C.E ☐ Otro ¿Cuál?	Expedida en	Año Mes Día	Año Mes Día	Género ☐ M ☐ F

Estado Civil	Reside en Colombia?			
☐ Soltero ☐ Casado ☐ Separado ☐ Viudo ☐ Unión Libre ☐ Otro	SI ☐ NO ☐	Tiempo de Residencia	Teléfono Celular	PEP ☐ SI ☐ NO Persona Políticamente Expuesta

DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL INVERSIONISTA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO SUMAR

Manifiesto que he recibido y entendido la información que se encuentra en el prospecto y el reglamento del fondo de inversión Colectiva abierta Sumar

DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

"Declaro que los recursos tienen un origen lícito y provienen de ingresos de mi actividad económica y ocupación asociada a mi empleo u oficio, de manera [illegible] al marco legal y normativo Colombiano vigente. 2) No admito que terceros efectúen depósitos a nombre mío, con fondos provenientes de otra(s) persona(s). 3) No permitiré cualquier movimiento en mi cuenta [illegible] Ingresos laborales

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

[illegible]

INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO

[illegible]

CLASIFICACIÓN Y PERFIL DE RIESGO DEL INVERSIONISTA*

Clasificación inversionista

☒ CONSERVADOR
Es aquel inversionista que objetiva su inversión en la conservación del capital con alternativas de rentabilidad que empiezan bajo riesgo y alta liquidez. Aceptando alternativas de inversión [illegible]

Firma del cliente (C.C.) 98764155

Huella (Índice Derecho)

ESPACIO RESERVADO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO Y/O FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A Y/O SALA DE VENTAS

Nombre legible del funcionario que realiza la entrevista: luis felipe lópez p.

Cargo: Aux. Fiducia

La información diligenciada por el cliente es consistente con los resultados de la entrevista: SI ☒ NO ☐

Firma del funcionario que realiza la entrevista:

VERIFICADO

Para mayor información, consulte nuestros productos y servicios dentro de la página www.FIDUBogota.com

FB-046-1 (BOGOTÁ - 17)

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Fiduciaria Bogotá

FORMATO DE ACEPTACIÓN DEL INVERSIONISTA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO SUMAR

Yo Luis Fernando Ortiz identificado (a) con cedula No. 98-701-155 he recibido y entendido la información que se encuentra en el prospecto y el reglamento del Fondo de Inversión Colectivo Abierto Sumar.

Firma

Nombre Luis Fernando Ortiz

Identificación No. 98.701.155

Dirección Calle 51 Sur-5F-82 Canton Sur . Bogota

Teléfono 3222710335

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

EJÉRCITO NACIONAL

EL(LA) SUSCRITO(A) OFICIAL SECCION ATENCION AL USUARIO DIPER

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a);(ta;) SUBOFICIAL SS ORTIZ LUIS FERNANDO, con CC 98701155,con código militar 98701155, con Código MOCE S410A1A00000, quien actualmente es orgánico en el(la) INSPECCION GENERAL DEL EJERCITO NACIONAL y le figura la siguiente información:

Fecha Corte: 18/10/2017

NOVEDAD	DISPOSICIÓN				FECHAS		TOTAL
					DE	A	AA-MM-DD
SERVICIO MILITAR	EJC	DIRTRA	169	26-12-2000	05-04-2001	15-02-2003	01-10-10
ALUMNO ESCUELA DE SUBOFICIALES	EJC	DAP-EJC	1044	20-04-2003	01-04-2003	30-03-2003	00-01-14
SOLDADO PROFESIONAL	EJC	DAP-EJC	1082	20-05-2003	15-05-2003	31-12-2005	02-07-16
SUBOFICIAL	EJC	DAP-EJC	1240	16-12-2005	01-01-2006	18-10-2017	11-09-17
Total tiempos reconocidos en EJÉRCITO NACIONAL							16-04-27

Nota: Esta Certificación no es válida para retiro, los datos aquí contenidos son los registrados en su historia laboral, para reconocimientos prestacionales deben ser evaluados por la Dirección de Prestaciones Sociales, de acuerdo a las normas legales vigentes. Para efectos de asignación de retiro o pensión en el caso de tener tiempo de Alumno se liquidará sin sobrepasar 2 años.

Se expide en Bogotá D.C. el(los) 18 día(s) del mes de octubre de 2017

MAYOR CARLOS DANIEL ARAQUE PINEDA
OFICIAL SECCION ATENCION AL USUARIO DIPER

Firmado digitalmente por: REGISTRO ELECTRONICO
Dependencia: UNIDAD GESTIÓN GENERAL - DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
Fecha firma: 18/10/2017 18:09:32

Identificador: aSvn KERR+Nfie zHbK VWS oXDn Mw- |Válido indefinido
URI: https://www.mpdatosqa.gov.co/BadaElectronica

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

DIAN

Certificado de Ingresos y Retenciones
Año Gravable 2016

MUISCA

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Agente retenedor - Informante exclusivamente de ingresos y retenciones

4. Número de formulario

Beneficiario

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) — 9 0 0 1 3 0 6 3 2 4

7. Primer apellido | 8. Segundo apellido | 9. Primer nombre | 10. Otros nombres

11. Razón social: EJÉRCITO NACIONAL

Agente retenedor

24. Tipo de documento: 13

25. Número de identificación: 9 8 7 0 1 1 5 5

Apellidos y nombres: ORTIZ | LUIS | FERNANDO

Período de la Certificación

30. DE: 2016 01 01 31. A: 2016 12 31

32. Fecha de Expedición: 2017 10 18

33. Lugar donde se realizó la retención: Bogotá D.C.

34. Cód. Ciudad: 1 1 | 35. Cód. Depto.: 0 0 1

36. Número de agencias, sucursales, filiales o establecimientos de la empresa informante cuyos montos de retención se consolidan

Concepto de los ingresos		Valor
Salarios (No incluya los valores de los capítulos 38 a 41)	37	$35.997.881,10
Cesantías e intereses de cesantías efectivamente pagados en el período	38	$0,00
Gastos de representación	39	$0,00
Pensiones de jubilación, vejez o invalidez	40	$0,00
Otros ingresos originados en la relación laboral	41	$0,00
Total de ingresos brutos (Suma 37 a 41)	42	$35.997.881,10

Concepto de los aportes		Valor
Aportes obligatorios por salud	43	$831.300,00
Aportes obligatorios a fondos de pensiones y seguridad pensional	44	$1.581.899,07
Aportes voluntarios a fondos de pensiones y cuentas AFC	45	$0,00
Valor de la retención en la fuente por salarios y demás pagos laborales	46	$0,00

Firma del retenedor

Dec.836/91 Art.10: Los certificados de ingresos y retenciones impresos no requieren firma autógrafa.

Datos a cargo del receptor

Concepto de otros ingresos		Valor recibido		Valor retenido
Arrendamientos	47		54	
Honorarios, comisiones y servicios	48		55	
Intereses y rendimientos financieros	49		56	
Compensación por activos fijos	50		57	
Loterías, rifas, apuestas y similares	51		58	
Otros	52		59	
Totales: (Valor recibido: Suma 47 a 52) (Valor retenido: Suma 54 a 59)	53		60	
Total retenciones año gravable 2016 (Suma 46 + 60)			61	

Item	62. Identificación de los bienes poseídos	63. Valor Patrimonial
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

Deudas vigentes a 31 de Diciembre de 2016 — 64

Identificación de los personas dependientes a cargo

Item	65. C.C. o NIT	66. Apellidos y Nombres	67. Parentesco
1			
2			
3			
4			

Certifica que durante el año gravable de 2016

1. Por el monto del 80% de los ingresos provinieron de una relación laboral o legal y reglamentaria
2. El patrimonio bruto no superó los 4.500 UVT ($ 139.863.000)
3. No fue necesario del requisito de renta
4. Sus ingresos brutos fueron inferiores a 1.400 UVT ($ 43.494.000)
5. Los consumos mensuales tarjeta de crédito no superaron la suma de 2.800 UVT ($ 87.000.000)
6. Que el total de sus compras y pagos no superó la suma de 2.800 UVT ($ 87.000.000)
7. Que el valor total de sus consignaciones bancarias, depósitos o inversiones financieras no superaron la suma de 4.500 UVT ($ 139.863.000)

Por lo tanto manifiesta que no fue obligado a presentar declaración de renta y complementarios por el año gravable de 2016.

Firma del contribuyente

Original. Autorizado

NOTA: Este certificado sustituye para todos los efectos legales la declaración de Renta y Complementarios para los solicitantes que lo tienen

Certificado impreso por la Sección Atención a Usuario Dirección de Pensiones, Ejército Nacional.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 98.701.155

ORTIZ

APELLIDOS

LUIS FERNANDO

NOMBRES

FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 14-NOV-1982

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.78
ESTATURA

O+
G.S. R.H

M
SEXO

02-MAR-2001 BELLO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

A-4400100-00248347 M-0098701155-20100305 0023251778A 1 8090923329

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Entre los suscritos, a saber: **(I) JUAN CARLOS CASTRO ARIAS**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1094963022, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CASAMAESTRA S.A.S.**, sociedad identificada con NIT. No. 901.016.362-1, legalmente constituida mediante Documento Privado del 4 de octubre de 2010, otorgado en Armenia, inscrita el 7 de octubre de 2016 bajo el No. 00040863 del Libro IX, de la Cámara de Comercio de Armenia y Quindío, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la misma Cámara (Anexo 1), **(II) MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** mayor de edad, identificada con C.C. No. 25.150.280 , domiciliada en Filandia-Quindío, de estado civil casada con sociedad conyugal disuelta, actuando en su propio nombre y representación; quienes en adelante y para efectos de este documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y por la otra, **(III) CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.592.985 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, quienes en conjunto se denominaran **LAS PARTES**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

CLÁUSULA PRIMERA. CONSIDERACIONES.

1. Que **CASAMAESTRA S.A.S.**es una empresa especializada en construcción y promoción inmobiliaria, y está interesada en desarrollar, un **PROYECTO** denominado **MALASAÑA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, conformado por ciento cincuenta y cuatro (154) unidades inmobiliarias.

   El **FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado de duración de la construcción del **PROYECTO** será de dieciocho (18) meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio.

2. Que el **PROYECTO MALASAÑA** será desarrollado sobre sobre el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, el cual actualmente es de propiedad de la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA**, identificada con C.C. No. 25.150.280 , quien transferirá el referido inmueble en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente documento.

3. Que en caso de NO cumplirse las condiciones de giro establecidas en el punto 1.1. de la **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA**, correspondiente a la primera fase del presente **CONTRATO**, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia a **LA FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a partir del no cumplimiento de las condiciones de giro y sin que medie acto o requisito adicional alguno.

Repientrega COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

4. Que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, por su cuenta y riesgo ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO MALASAÑA**.

5. Que para efectos de presente documento, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** sociedad que estará encargada de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de mismo.

6. Que la finalidad del presente contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de permitir al **FIDEICOMITENTE** ejecutar un proyecto de vivienda de interés social de acuerdo con los literales B y C del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, Numeral 9 del artículo 207 -2 del Estatuto Tributario los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social que será determinado por el.

CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones

2.1. LOS FIDEICOMITENTES. Se denominará así a la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.**, y a la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA**, quienes se identificaron al inicio del presente documento.

2.1.1. FIDEICOMITENTE APORTANTE: Se denominará así a la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** quien aportará el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente documento, sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO MALASAÑA.**

2.1.2 FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR: Se denominará así a la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** el cual es el profesional en construcción, desarrollo y planeación de proyectos de construcción y por lo tanto, es el responsable del **PROYECTO**, quien por su cuenta y riesgo, llevará a cabo la oferta y promoción de las ventas, la construcción y la gerencia del mismo. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, responderá directamente ante los **COMPRADORES**, por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia del **PROYECTO** y autoriza para que dicha instrucción sea incluida en los Contratos de Promesa de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.

2.2. LA FIDUCIARIA. Es la sociedad FIDUCIARIA **BOGOTA S.A.**, persona jurídica que administrará en calidad de **FIDUCIARIA** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, objeto del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

2.3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se denomina **FIDEICOMISO MALASAÑA-FIDUBOGOTA S.A.** conformado por: (i) El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, que fue transferido por **EL FIDEICOMITENTE** conforme se indicó en los antecedentes del presente contrato (ii) Los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE** en desarrollo del presente Contrato, y en general todos los recursos que aporte **EL FIDEICOMITENTE**.

2.4. COMPRADORES. Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, los Contratos de Promesa de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obliga a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato.

2.5. CARTA DE INSTRUCCIONES. Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y cada uno de los **ENCARGANTES**, el cual contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CARTA DE INSTRUCCIONES**, se adjunta al presente Contrato como Anexo No. 3.

2.6. PROYECTO. Es el conjunto de bienes compuesto por el inmueble a transferir y la construcción efectuada por **EL FIDEICOMITENTE**. El **PROYECTO** se denominará **MALASAÑA**, sobre el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, conformado por ciento cincuenta y cuatro (154) unidades inmobiliarias.

2.7. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, las cuales serán prometidas en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidas a estos.

2.8. EL FINANCIADOR O LOS FINANCIADORES. Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES** no serán parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE** actuará como obligado solidario y avalista del mismo.

2.9. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO. Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte de los **FIDEICOMITENTES** al crédito que aquellos adquirieron con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

2.10. LA FINANCIACION HIPOTECARIA. La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

CLÁUSULA TERCERA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES. Las partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un pleno de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CLÁUSULA CUARTA. NATURALEZA DEL CONTRATO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) y por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

1. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.

2. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

   Igualmente **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega y entregará a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley190/95, 1708/14 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES** se encuentran: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las Leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietaria de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

4. **AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

5. **PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES** son propietarios, o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como éstos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione el uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual. A la fecha **LOS FIDEICOMITENTES** no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte del **FIDEICOMITENTE** no infringen los derechos de ninguna persona en ningún espacio sustancial.

6. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el real saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES**, no están pendientes, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) Que busquen

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **FIDEICOMITENTE** de ejecutar el presente Contrato o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este Contrato.

7. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse que resulte un efecto materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

8. **IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES** han presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**. Así mismo, declaran **LOS FIDEICOMITENTES** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

9. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA**, directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES** y una vez dichas condenas se encuentren en firme y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

10. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona llegue a ostentar la calidad de **LOS FIDEICOMITENTES** y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este Contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

A. De los términos del presente Contrato, administrar el el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, junto con los demás activos aportados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. Proveer, tener y administrar recursos dineros que reciba:
   a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
   b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
   c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
   d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.

C. **LA FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.

D. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

F. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

G. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. El presente contrato consta de una fase pre-operativa y una fase operativa.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, vendedor y desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO TERCERO. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en los inmuebles fideicomitidos el **PROYECTO** denominado **MALAGAÑA**.

PARAGRAFO CUARTO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARAGRAFO QUINTO. Mediante razón motivada y previa aceptación de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

PARAGRAFO SEXTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declara que la finalidad del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO MALASAÑA** y permitir al **FIDEICOMITENTE** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado **MALASAÑA**.

CLÁUSULA SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

1. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** transfiere a **LA FIDUCIARIA**, a TÍTULO **DE FIDUCIA MERCANTIL**, a la firma del presente Contrato, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000,oo)** para la constitución del presente

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

PATRIMONIO AUTÓNOMO, para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, suma que será restituida en la Cuenta Corriente Número 665-841530-09 del Banco Bancolombia, una vez se haya registrado contablemente el aporte del INMUEBLE en el presente FIDEICOMISO.

2. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE transfiere a LA FIDUCIARIA a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL a la firma del presente Contrato, la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000,oo) para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO. Para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, suma que será restituida en la Cuenta Corriente Número 665-841530-09 del Banco Bancolombia, una vez se haya registrado contablemente el aporte del INMUEBLE en el presente FIDEICOMISO.

3. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá a LA FIDUCIARIA a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. El valor por el cual se contabilizará el lote de terreno que se transferirá al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO es de SETENTA Y CINCO MILLONES DE Pesos MONEDA CORRIENTE ($79.051.000,oo)

PARÁGRAFO SEGUNDO. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE declara que el inmueble que se transferirá al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO se encuentra libre de limitaciones al dominio y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y eventuales de acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estarán destinados al desarrollo de un PROYECTO en los términos y condiciones previstos en el CONTRATO DE FIDUCIA que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con LA FIDUCIARIA sino también para con los terceros a quienes el PATRIMONIO AUTÓNOMO transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en el documento denominado promesa de compraventa que suscribirá EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR con los COMPRADORES y en las Escrituras Públicas de Transferencia de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que suscribirán LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y los COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. Previo a la transferencia del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al PATRIMONIO AUTÓNOMO EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se compromete a remitir Estudio de Títulos del inmueble con concepto favorable y sin observaciones por parte de un abogado autorizado por LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. Este patrimonio se verá incrementado con los bienes y/o recursos económicos que posteriormente aporten LOS FIDEICOMITENTES y con los rendimientos que produzcan los recursos económicos que lo conforman, si hay lugar a ello.

PARÁGRAFO CUARTO. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA y sólo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio. Por lo tanto, las obligaciones adquiridas por LOS FIDEICOMITENTES que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este Contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de LA

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de **LA FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de **LA FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

CLÁUSULA OCTAVA. COMODATO. **LA FIDUCIARIA** entrega con la firma del presente documento al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en comodato a título precario, el inmueble transferido. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** tendrá respecto del bien entregado en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** haga para la conservación o mejoramiento del inmueble fideicomitido. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** manifiesta conocer las calidades, las características y condiciones de los bienes que se presta por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del objeto prestado de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente al **COMODATARIO** ceder el contrato de comodato.

CLÁUSULA NOVENA. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO. Durante la vigencia del presente Contrato y con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** los recursos necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, impartidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, con destino a las siguientes partidas:

1. Todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquiridos para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, gastos reembolsables, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de promoción y de construcción.

2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento del bien, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.

3. Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias

4. Las restituciones de los aportes realizados por **LOS FIDEICOMITENTES**.

5. Las utilidades a que tenga derecho **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO LA FIDUCIARIA** efectuará desembolsos, con la siguiente prelación:

1. **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
2. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.
3. Devoluciones de recursos por desistimientos de los **COMPRADORES**.Desembolsos de recursos para la ejecución del **PROYECTO** de acuerdo con la instrucción del **FIDEICOMITENTE**.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

4. Restitución de los aportes realizados por EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE**
5. **UTILIDADES** del FIDEICOMISO para EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

11.1. **FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO.** A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales de acuerdo con su naturaleza, no implican el recibo de una suma fija o determinada sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación.

11.2. **RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** La restitución del aporte efectuado por EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE** corresponde a la suma por la cual se efectuó la transferencia del inmueble al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará por solicitud del **FIDEICOMITENTE** siempre y cuando el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

11.3. **UTILIDADES.** LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. El presente FIDEICOMISO será desarrollado en los siguientes términos:

1. **FASE PREOPERATIVA.** Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de recursos por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, encaminados a la realización del **PROYECTO** y a la promoción del mismo.

   La Fase Preoperativa tendrá una duración aproximada de doce (12) meses contados a partir de la de la firma del presente contrato.. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en los primeros doce (12) meses

   1.1. **CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA.** Para que se dé el cumplimiento de la Fase Preoperativa, EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá acreditar a LA FIDUCIARIA durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos

   1.1.1. Que EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** presente a **LA FIDUCIARIA** la solicitud de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del **PROYECTO**.

   1.1.2. Que EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** presente a LA FIDUCIARIA la licencia de construcción debidamente ejecutoriada para el desarrollo del PROYECTO.

   1.1.3. Que LA FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del **PROYECTO**. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando LA FIDUCIARIA haya recibido noventa y tres (93) **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** que correspondan al

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman el **PROYECTO**.

1.1.4. Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR presenten a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, condiciones resolutorias y en general de cualquier limitación al derecho de dominio.

1.1.5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **LOS FIDEICOMITENTES**, en las bases de datos administradas por **LA FIDUCIARIA**.

1.1.6. Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula Vigésima y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula Vigésima Primera.

1.1.7. Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o presentar una certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE** en el cual se acredite que cuenta con los recursos suficientes para adelantar la construcción del proyecto.

1.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. anterior durante el término de duración de la Fase Preoperativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y **LA FIDUCIARIA** mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos **COMPRADORES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula Vigésima del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación al **COMPRADOR** en la cuenta indicada en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **COMPRADOR** de los recursos.

PARAGRAFO PRIMERO. Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** durante la Fase Preoperativa, se limita a recibir los documentos en que se acredita por parte del **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Así mismo, se deja constancia de que estas condiciones se han establecido para determinar por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** la viabilidad técnica, legal, comercial y financiera del **PROYECTO**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Así mismo, en caso de NO cumplirse las condiciones de giro establecidas en el Numeral 1.1. de esta Cláusula, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al no cumplimiento de las condiciones de giro y sin tener en cuenta actos ni requisito adicional alguno.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

PARÁGRAFO TERCERO: En el caso en que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** acuerde el pago de la unidad inmobiliaria que conforma el **PROYECTO**, mediante canje, permuta u otro contrato en el cual se acuerde el pago con una prestación distinta a dinero, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA** copia del convenio o contrato respectivo, como requisito adicional a la constitución del encargo fiduciario individual con la cuota mínima exigida por la **FIDUCIARIA**, para que esta separación sea tenida en cuenta en la presente cláusula.

2. **FASE OPERATIVA.** Esta Fase se inicia, a partir de la acreditación ante **LA FIDUCIARIA** por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Numeral 1.1. de esta Cláusula y tendrá una duración de (24) meses para el desarrollo del **PROYECTO**, conformada por 18 meses para construcción y 6 meses para postventas.

A partir de este momento, las sumas de dinero depositadas por los **COMPRADORES** en los Encargos Fiduciarios de Inversión durante la Fase Preoperativa, al igual que las que se depositen en el futuro en cumplimiento de lo establecido en el documento denominado **"CARTA DE INSTRUCCIONES"**, junto con sus rendimientos serán destinados por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, no estando a cargo de **LA FIDUCIARIA** la verificación del destino final de dichas sumas de dinero por no ser objeto del presente **FIDEICOMISO** el desarrollo ni control a su cargo del **PROYECTO**. Se deja expresa constancia que los rendimientos no hacen parte del valor de la Unidad Inmobiliaria.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO.

13.1. Durante la Fase Preoperativa, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a:

13.1.1. **EL FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las **"CARTAS DE INSTRUCCIONES"** para las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales deberá remitir relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Debiéndose dar claridad a los **COMPRADORES** de la necesidad de que éstos conozcan los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, la obligación en cabeza del **FIDEICOMITENTE** de salir al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las Unidades resultantes del mismo.

13.1.2. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración de la Fase Preoperativa del presente **FIDEICOMISO**, los documentos relacionados en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Segunda.

13.1.3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA**, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**, la información de éstos últimos y el número de tarjetas empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.

13.1.4. Remitir semanalmente la planilla de control de asignación de tarjetas de recaudo empresarial a **LA FIDUCIARIA** debidamente diligenciada.

13.1.5. Abstenerse de recibir de los **COMPRADORES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) indicada por **LA FIDUCIARIA**.

13.1.6. Indicar a los **COMPRADORES** el número de la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) donde deben consignar los recursos con el fin de

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

que estos sean administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento del Encargo Fiduciario que cada uno de los **COMPRADORES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES** la información de estos últimos y el número de tarjetas empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.

13.1.7. A utilizar de manera adecuada y legal la clave de acceso de consulta al portal empresarial de la entidad financiera que corresponda, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por este uso.

13.1.8. A no efectuar ningún cambio al documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el evento en que se realicen modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente Contrato y procederá a devolver los recursos a cada uno de los **COMPRADORES**.

13.1.9. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente **ELFIDECOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.

13.1.10. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.

13.1.11. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

13.1.12. Instruye a la **FIDUCIARIA** para que entregue copia del **CONTRATO DE FIDUCIA** a los **COMPRADORES** lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO PRIMERO.EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR manifiesta con la suscripción del presente Contrato, que conoce y acepta los reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en las cuales se invertirán los recursos entregados por los **COMPRADORES** y de igual forma autorizan de forma expresa, que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR con la firma del presente Contrato, declara que responderá directamente ante a **LA FIDUCIARIA**, los **COMPRADORES** y terceros, por los recursos de los **COMPRADORES** que existan en la cuenta recaudadora del presente **FIDEICOMISO** debidamente identificada.

13.2. Durante la Fase Preoperativa, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** se obliga a:

13.2.1. Realizar la transferencia de la suma de dinero establecida en el numeral 2 de la Cláusula Séptima del presente contrato al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

13.2.2. Transferir la titularidad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

presente contrato.

13.2.3 Salir al saneamiento respecto de los Lotes sobre los que se desarrollará el PROYECTO en los términos de ley.

13.2.4. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Preoperativa, LA FIDUCIARIA se obliga a:

1. Recibir de los **COMPRADORES** las cuotas pactadas con EL FIDEICOMITENTE en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES** en una cuenta corriente de la entidad financiera que corresponda, la cual será bloqueada para recaudo exclusivo con tarjeta de recaudo empresarial.
2. Invertir los recursos recibidos de los **COMPRADORES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes para acumulándolos a todos en una misma subcuenta. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual LA FIDUCIARIA reciba la los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **COMPRADORES** hasta un número igual al de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.
3. Mantener a disposición de los **COMPRADORES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de la Fase Preoperativa o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Segunda de este Contrato; b) Los **COMPRADORES** desistan o se produzca su retiro del negocio. En el evento previsto en el literal a) los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en el Numeral 1.3. de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el **COMPRADORES** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el caso previsto en el Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato, de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula Vigésima , del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y el saldo de los recursos, si los hubiere, se entregarán mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el **COMPRADOR** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la comunicación del FIDEICOMITENTE en que da cuenta del correspondiente retiro. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **COMPRADOR** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación del retiro, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.
4. LA FIDUCIARIA no dará información a los COMPRADORES respecto del estado del FIDEICOMISO, toda la información relacionada con el estado del PROYECTO será suministrada por EL FIDEICOMITENTE.
5. Enviar mensualmente a los FIDEICOMITENTE un extracto del movimiento de los recursos entregados por los COMPRADORES a LA FIDUCIARIA, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. PROCEDIMIENTO DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL FIDEICOMISO. Durante la Fase Preoperativa del FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA observará el siguiente procedimiento.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

1. Los **COMPRADORES** interesados en adquirir alguna de las Unidades Inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, deberán consignar las sumas de dinero correspondientes, en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) que indique **LA FIDUCIARIA**, desde la primera cuota, para lo cual cada uno de los **COMPRADORES** deberá suscribir Contratos de Encargo Fiduciario o **CARTA DE INSTRUCCIONES**.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**.
3. **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** una relación periódica detallada de las consignaciones efectuadas por los **COMPRADORES**, anexando los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**, con el fin de conciliar la información y constituir dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles, los Encargos Fiduciarios independientes en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre de cada uno de los **COMPRADORES**, una vez constituidos los Encargos Fiduciarios los recursos de la cuenta recaudadora serán adicionados a estos una vez estén disponibles en la cuenta. La totalidad de dichos encargos independientes serán agrupados en una subcuenta en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**.
4. Los **COMPRADORES** a través del documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**, autorizan a **LA FIDUCIARIA** a que las sumas de dinero que paguen y sus rendimientos, una vez cumplidas las condiciones señaladas en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato, sean destinadas por parte del **FIDEICOMITENTE** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO.

Durante la Fase Operativa del **PROYECTO**, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a:

16.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO A CARGO DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

16.1.1. EL FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.

16.1.2. EL FIDEICOMITENTE se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

16.1.3. EL FIDEICOMITENTE se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

16.1.4. EL FIDEICOMITENTE informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.

16.1.5. EL FIDEICOMITENTE entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el **FIDEICOMISO** y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

16.1.6. EL FIDEICOMITENTE, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

ISO 9001
IQNet

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

se logre dicha terminación.

16.1.7. EL FIDEICOMITENTE autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDECOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

16.1.8. EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del **FINANCIADOR**, el cual debería contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada uno de las fechas.

16.1.9. EL **FIDEICOMITENTE** se obliga a remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** desde los cinco (5) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por EL **FIDEICOMITENTE**. Así mismo debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la **FIDUCIARIA** el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos soportes de la obligación financiada.

16.1.24. En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

16.2. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**

16.3. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE COMO CONSTRUCTOR.

16.3.1. EL **FIDEICOMITENTE** actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación.

1) Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos
3) Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
5) Comprar en nombre propio la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos **TRABAJADORES**. Los contratos laborales se celebrarán entre EL FIDEICOMITENTE y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre la **FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por EL FIDEICOMITENTE
7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratistas o subcontratistas.
8) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de los inmuebles requieran del **PROYECTO** inmobiliario siempre en el plazo pactado con ellos, aprobadas previamente con EL FIDEICOMITENTE

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
10) Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
11) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
12) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
13) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.

16.3.2. EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.469 de 2.010, el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

16.3.3. EL FIDEICOMITENTE se obliga a enviar mensualmente un acta de avance de obra.
16.3.4. EL FIDEICOMITENTE se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

16.3.5. EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se la solicite.

16.3.6. EL FIDEICOMITENTE deberá asesorar a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.

16.3.7. EL FIDEICOMITENTE se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

16.3.8. EL FIDEICOMITENTE se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.

16.3.9. EL FIDEICOMITENTE se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

16.3.10. EL FIDEICOMITENTE se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.

16.3.11. EL FIDEICOMITENTE se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

16.3.12. Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

16.3.13. EL FIDEICOMITENTE queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

16.3.14. EL FIDEICOMITENTE suscribirá directamente las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO, de las cuales EL FIDEICOMITENTE deberá remitir una relación a LA FIDUCIARIA en el formato establecido y mantendrán copia o disposición de LA FIDUCIARIA cuando ésta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE y deben contar con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA, e incluir unas cláusulas que indiquen que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, otra que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE respecto del Lote donde se desarrolla el PROYECTO y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el FIDEICOMITENTE ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

16.3.15. EL FIDEICOMITENTE directamente suscribirá junto con LA FIDUCIARIA, las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE y aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE respecto del Lote donde se desarrolla el PROYECTO y el saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el FIDEICOMITENTE ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

16.3.16. EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar la facturación de las ventas del PROYECTO, mediante poder especial conferido por LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. actuando como Vocera del FIDEICOMISO MALASAÑA FIDUBOGOTA S.A. identificado con NIT 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario".

16.3.17. EL FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los costos del PROYECTO a LA FIDUCIARIA, en el formato que entregue LA FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del FIDEICOMITENTE.

16.3.18. EL FIDEICOMITENTE se obliga a mantener a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido para el desarrollo del PROYECTO denominado MALASAÑA.

16.3.19. EL FIDEICOMITENTE se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO. Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. Si los seguros solicitados por EL FINANCIADOR coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y al FINANCIADOR por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al FIDEICOMISO.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

16.3.20. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a del **FIDEICOMITENTE** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE.**

16.3.21. EL FIDEICOMITENTE realizará las entrevistas a los **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás.

16.3.22. EL FIDEICOMITENTE informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos.

16.3.23. EL FIDEICOMITENTE solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.

16.3.24. EL FIDEICOMITENTE se comprometen al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado por dicha consulta.

16.3.25. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al **FIDEICOMITENTE**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscribirán con los **COMPRADORES.**

16.3.26. EL FIDEICOMITENTE se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique.

16.3.27. EL FIDEICOMITENTE instruye a la **FIDUCIARIA** para que entregue copia del presente contrato a los **COMPRADORES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.

16.3.28. EL FIDEICOMITENTE se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO. EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato.

16.4. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO A CARGO DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

16.4.1. **DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

16.4.2 La labor de Gerencia del PROYECTO la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE**.

16.4.3 Por instrucción del **FIDEICOMITENTE** que se entiende impartida con la firma del presente Contrato, girar el **BENEFICIO CONTRACTUAL** a favor del **BENEFICIARIO DE PAGO CONTRACTUAL** conforme a lo establecido en el NUMERAL 2.6. de la **CLÁUSULA SEGUNDA** correspondiente las DEFINICIONES del presente Contrato.

16.5. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO.

16.5.1. Salir al saneamiento respecto de los Lotes sobre los que se desarrollará el PROYECTO, en los términos de ley.

16.5.2. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

16.6. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE OPERATIVA. LA FIDUCIARIA se obliga a:

16.6.1. Mantener la titularidad jurídica del inmueble transferido.

16.6.2 Permitir al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollar el **PROYECTO**

16.6.3 Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.

16.6.4 Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

16.6.5. Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos líquidamente se puedan mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.

16.6.6. **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual

16.6.7. **LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de su tradición, en su calidad de Tradente y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** quien comparecerá directamente junto con **LA FIDUCIARIA**, para efectos de cumplir con

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** queda facultado para firmar las Escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** según poder que se entiende otorgado con la firma del presente contrato.

16.6.8. Realizar los desembolsos el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Estos costos los registrará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como un crédito a cuentas por pagar al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá reportar mensualmente a través del Anexo No. 4, las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

16.6.9. Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.

16.6.10. Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MALASAÑA FIDUBOGOTÁ**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**. En todo caso, los pasivos que adquiera el **FIDEICOMISO** no podrán superar el setenta por ciento (70%) del activo del mismo.

16.6.11. **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

16.6.12. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a **LOS FIDEICOMITENTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.

16.6.13. Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.

16.6.14. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la

NO BOQI
IQNet

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

finalidad del presente Contrato

16.6.15 Solicitar a instancias del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**

16.6.16 Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

16.6.17 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** releva a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informados a **LOS FIDEICOMITENTES** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.

16.6.18. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.

16.6.19 Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños

16.6.20 Facilitar a **LOS FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información

16.6.21. Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación de **FIDEICOMISO**

16.6.22 **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.

16.6.23 Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

16.6.24. Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE**.

16.6.25. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **EL FIDEICOMITENTE**.

16.6.26. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.

16.6.27. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato

16.6.28. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en los respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**

16.6.29 En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO** tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes, 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La disminución del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar, 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) La restitución del aporte a favor del **FIDEICOMITENTE**. 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren al **FIDEICOMITENTE**

16.6.30. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, lo cual deberá ser presentado al **FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.

16.6.31. Aplicar, en la distribución de utilidades, el numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permite el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, de acuerdo con lo previsto en los literales b) y c) del artículo 58 de la ley 388 de 1997, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES. En desarrollo del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a:

17.1. Usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo **No. 5** del presente Contrato.

17.2. En subsidio del **FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE** deberá efectuar el pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** y de los demás gastos derivados de la ejecución del presente Contrato. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA** y los gastos estipulados en la Cláusula Vigésima, se descontarán del **FIDEICOMISO.**

17.3. Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.

17.4. Informar a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales; b) El llamamiento o aceptación a un Proceso de Reorganización o Liquidación Judicial en los términos establecidos en la Ley 1.116 de 2.006; c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto; d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

17.5. Así mismo, manifiestan que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, posee bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantiene la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

17.6. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que le aclaren modifiquen o adicionen.

17.7. Mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** -directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas se obligan de manera

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

incondicional irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a conceder al valor de las respectivas contingencias y sentencias, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y demás así como cualquier gasto en que deba incurrir con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecución y del requerimiento efectuado en tal sentido por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

17.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.

17.9. Las demás asignadas por la Ley o por este Contrato.

17.10. **EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

17.11. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. PENA POR RETIRO. Se entiende que el (los) **COMPRADORES** se retira(n) del negocio señalado en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES** y a promesa de compraventa en cualquiera de los siguientes casos: (i) Si desiste o se retira unilateralmente del negocio. (ii) Si incumple el pago de una o más cuotas pactadas en dicho documento. (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar. (iv) Si no completa los documentos o información de vinculación a **LA FIDUCIARIA** o de actualización correspondientes. (v) Si no concurre a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiera la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.** (vi) Si no concurre a recibir el inmueble cuya propiedad adquiere, en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.**(vii) Cuando incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**. **LA FIDUCIARIA** está facultada y autorizada para descontar de las sumas entregadas por los **COMPRADORES** la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor entregado a la fecha del incumplimiento, a título de pena. Dicha suma será entregada por **LA FIDUCIARIA**, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a **LA FIDUCIARIA**, de retiro del **COMPRADORES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA**. En cualquiera de estos casos, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** queda plenamente autorizado para disponer de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del retiro.

El saldo de los recursos si los hubiere, una vez descontada la pena por retiro, la **COMISIÓN FIDUCIARIA** indicada en la Cláusula Vigésima y los impuestos será entregado directamente al **COMPRADOR(ES)** objeto de retiro, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del formato de orden de operación por parte de **LA FIDUCIARIA**, mediante cheque en cuenta a nombre del titular de la operación únicamente, en la cuenta indicada por el **COMPRADOR(ES)** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de presentarse un retiro de negocio respecto de una Unidad Inmobiliaria del **PROYECTO**, se que se hubiere constituido el Encargo Fiduciario Individual correspondiente, **LA FIDUCIARIA** devolverá los recursos a quien indique **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, siempre y cuando esta remita copia del documento de identificación del destinatario de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. **LA FIDUCIARIA** no participa de ninguna disputa en el manejo que entre **EL FIDEICOMITENTE** y el **COMPRADOR** se da a la **PENA POR RETIRO**.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. DERECHOS LOS FIDEICOMITENTES. Son derechos del **FIDEICOMITENTE**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes.

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la Ley.
2. Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a **LA FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.
4. Exigir a **LA FIDUCIARIA** a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a la restitución de los bienes que a la fecha de la liquidación conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN** a cargo del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**:

20.1. Durante la ejecución de la Fase Preoperativa, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

20.1.1. Por la administración, una **COMISIÓN** fija mensual equivalente a un punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadero mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del presente Contrato, y hasta el cumplimiento de la Fase Preoperativa para cada una de las etapas
20.1.2. Una **COMISIÓN** equivalente al cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba por solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES**, durante la vigencia del presente Contrato.
20.1.3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

20.2. Durante la ejecución de la Fase Operativa, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

20.2.1. Recibir una remuneración equivalente al cero punto treinta y cinco por ciento (0.35%) del valor total estimado de las ventas del **PROYECTO**, el cual asciende a la suma de **QUINCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($15.495.640.000,oo)**, es decir la suma neta de **COMISIÓN FIDUCIARIA** de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE($54.234.740,oo)**, dividido en VEINTICUATRO (24) meses, es decir la suma mensual de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL, SETECIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE($2.259.780,oo)**. La presente **COMISIÓN** incluye la realización de hasta treinta (30) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($20.000,oo)**.

20.2.2. Una **COMISIÓN** equivalente al cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, durante la vigencia del presente Contrato

20.2.3. Durante el término de liquidación del presente Contrato y hasta por tres (3) meses, se cobrará una **COMISIÓN** fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

20.2.4. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

por LA FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión, como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 20.1.1 se causará liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Preoperativa y será pagada por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 20.2.1 se causará liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Operativa del **PROYECTO** respectivamente y en la proporción directamente de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o pagada por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO TERCERO. **LA FIDUCIARIA** podrá descontar de manera automática la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada así como los costos establecidos en la Cláusula siguiente del presente Contrato, de los recursos que se encuentran en el presente **FIDEICOMISO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Numeral 1.1 de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en los Numerales 20.1.3 y 20.2.4 en cursiva, liquidará y cobrará directamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión.

PARÁGRAFO QUINTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** establecida en esta cláusula no incluye IVA el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEXTO La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 20.2.1 podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA** en el evento en que se desarrolle en un tiempo mayor el **PROYECTO** o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración de contrato sea menor a dieciocho (24) meses **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a pagar el saldo restante de la **COMISIÓN** previamente a la liquidación del presente Contrato. Si el tiempo de duración del Contrato en ejecución es superior a dieciocho (18) meses se cobrará Un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente hasta la terminación del Contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** firma en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO. Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato. Se consideran gastos del **FIDEICOMISO** entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** directamente y cuando existan recursos suficientes en el mismo para tal fin:

1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
2. El costo de cualquier litigio, controversia o procedimiento relativo al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, incluyendo todo tipo de prestación accesoria a tales procedimientos, como multas, intereses, sanciones o costas, entre otras, sin limitarse a ellas, por cual se obliga a indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos.
3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

4. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros.
5. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo, incluidos el impuesto predial y la contribución de valorización hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato o de los actos y contratos en los cuales el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** debe participar, de acuerdo con la Ley o lo pactado que le corresponde asumir.
6. El pago de honorarios para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir **LA FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
8. Los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.
9. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
10. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
11. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, previa aprobación de LOS **FIDEICOMITENTES** cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes.
12. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
13. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos suficientes para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, éstos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien le pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. VIGENCIA Y DURACION DEL CONTRATO.

22.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA. La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

22.2. **DURACIÓN.** El presente Contrato tendrá un término de duración de dieciocho (18) meses. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. **TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Este Contrato terminará por acaecimiento de alguna de las siguientes causales.

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los Numerales 5, 6 y 11 del mismo.
2. Por la renuncia de LA FIDUCIARIA, cuando se dé las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
3. Por la transferencia de la totalidad de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.
4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las partes del presente Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES**.
5. Por A Causa por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA**, en los siguientes casos:

   a) Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información en los términos establecidos en el presente Contrato.
   b) Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a la obligación de realizar las entrevistas a los **COMPRADORES**, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
   c) Cuando se presente una mora en el pago de la **COMISIÓNFIDUCIARIA**, por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
   d) Por la inclusión de cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** en las listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberán pagar a **LA FIDUCIARIA** a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓNFIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes acordaron que si quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. **LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO.** Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula anterior, se procederá a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO efectuando con cargo a los recursos del FIDEICOMISO el pago de las obligaciones del mismo, en el siguiente orden:

1. Los gastos de administración del FIDEICOMISO, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes.
2. Las **COMISIONES** pendientes de pago a favor de **LA FIDUCIARIA**.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

3. La cancelación del saldo del crédito, si hay lugar a ello.
4. El cumplimiento del **BENEFICIO CONTRACTUAL** a favor del **BENEFICIARIO DE PAGO CONTRACTUAL**.
5. La entrega de las **UTILIDADES** de los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **LOS COMPRADORES** con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, **LA FIDUCIARIA** depositará los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **LOS COMPRADORES.** En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **LOS COMPRADORES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO QUINTO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de **LOS FIDEICOMITENTES** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la Escritura Pública de Restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **LOS FIDEICOMITENTES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de las utilidades que se generen para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para estos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma no cuando para contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA** con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por **LOS FIDEICOMITENTES** y **COMPRADORES** que **LA FIDUCIARIA** no es constructor, promotor, vendedor, interventor, gerente ni desarrollador del **PROYECTO**, ni partícipe de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** denominado **MALASAÑA** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las Unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todas las Escrituras Públicas de Transferencia de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia y uso que este ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir los bienes inmuebles fideicomitidos, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, sin que exista solidaridad legal o contractual con **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. De común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES**, requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del **FINANCIADOR**, deberán contar con la previa aprobación de éste.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, y de los **COMPRADORES**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, éste se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA. LOS FIDEICOMITENTES declaran mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y le permitirá cumplir con las obligaciones derivadas de

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

presente Contrato. Para efectos del presente contrato declaran que: a) Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tiene a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe, con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO.

31.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de la etapa operativa del presente Contrato, que para dichos efectos se ha estimado en la suma de **sesenta y seis millones setecientos cuarenta y cuatro mil novecientos doce pesos ($66.744.912, oo).**

31.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL.

1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1.1. **LOS FIDEICOMITENTES**

1.1.1. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**
GEO CASAMAESTRA S.A.S.
Dirección: Av. Bolívar 1ª 118 Local
Teléfono: 7313517
Correo electrónico: direcciónfinanciera@geocasamaestra.com.co
Ciudad: Armenia

5.1.2. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**
Dirección: Conjunto Abedules Casa 9 Circasia, Quindío.
Teléfono: 3155317212
Correo electrónico: gatoroga@hotmail.com
Ciudad: Circasia, Quindío

1.2. **LA FIDUCIARIA**
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Dirección: Calle 67 No. 7 - 37, Piso 3.
Teléfono: 348 - 5400
Ciudad: Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan bajo su responsabilidad que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

2. **DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN. LOS FIDEICOMITENTES o quien representa su derecho u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTES autorizan a LA FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignará en manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, LOS FIDEICOMITENTES conocen y acepta expresamente que los reportes y cruces se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES, manifiestan que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por LA FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que requieran las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

35.1 ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

35.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. Toda controversia relativa a este Contrato o a su celebración, ejecución, interpretación, desarrollo o terminación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento. El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal funcionará en Bogotá D. C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, sujetándose a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 ó Estatuto Orgánico de los Sistemas Alternos de Solución de Conflictos, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y demás normas concordantes o que los deroguen.
2. Estará integrado por un (1) árbitro de la Lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las Partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por la Cámara de Comercio de Bogotá.

3. El Tribunal decidirá en derecho.
4. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. CONFLICTO DE INTERES. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. GESTION DE RIESGOS. LA FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, estableciido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **LA FIDUCIARIA** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el día _____ (____) del mes de _____ del año dos mil dieciséis (2.016).

07 DIC 2016

LOS FIDEICOMITENTES GERENTE Y CONSTRUCTOR,

JUAN CARLOS CASTRO ARIAS
Representante Legal
GEO CASAMAESTRA S.A.S.

MARIA MARLENY MARTINEZ MONDOYA
C.C. No. 25.150.280

LA FIDUCIARIA,

CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

GEO CASAM

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

COMPROMISO DE VENTA PROYECTO MALASAÑA

MEDIO POR EL CUAL SE ENTERO DEL PROYECTO: Santa Fe FECHA DE VENTA 2017-06-24

VENDEDOR: Santa Fe

TELEFONO: 3045608140 PROYECTO: MALASAÑA , SEVILLA CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE 3

COMPRADOR NO 1

NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS: LUIS FERNANDO ORTIZ

CÉDULA NO: 80701155 DE: BELLO

ESTADO CIVIL: Casado FIRMA ESCRITURA: Si

EMPRESA: TIEMPO VINCULADO: 17 AÑOS TIPO DE CONTRATO Indefinido

Celular: 3222710335 EMAIL: sruirfe08@hotmail.com

TEL FIJO: 5675611 DIRECCIÓN: CALLE 51 SUR # 5F-87 CANTÓN SUR - BOGOTA

REFERENCIA FAMILIAR: CAROLINA ESPONDRA RIVAS TELEFONO 3113808435

COMPRADOR NO 2

NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS:

CÉDULA NO: DE:

DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA:

APODERADO

NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS:

CÉDULA NO: DE:

YA ENTREGO EL PODER: FECHA LIMITE PARA ENTREGAR EL PODER:

TEL OFICINA: FAX: OTRO:

TEL RESIDENCIA: DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA:

REFERENCIA FAMILIAR: TELEFONO:

Unidad de venta: MALASAÑA , APARTAMENTO 208

OBSERVACIONES

Pendiente descuento por $1.800.000 aplicable al momento de pagar la totalidad de la cuota inicial con fecha a 13 de Septiembre de 2017.

VALOR APARTAMENTO:		$113.044.000,00	VALOR DESCUENTO:		$0,00		
VALOR TOTAL:		$113.044.000,00		10%		20%	30%
CUOTA INICIAL	$33.913.200,00	**CONCEPTO**	**NUMERO DE CUOTAS**		29		
VALOR	$5.000.000,00	CUOTA DE SEPARACION	FECHA		2017-06-24		
VALOR	$5.000.000,00	EXCEDENTE CUOTA DE SEPARACION	FECHA		2017-07-05		
VALOR	$10.000.000,00	ABONO EXTRAORDINARIO APLICADO A CUOTA INICIAL	FECHA		2017-07-31		
VALOR	$8.913.200,00	ABONO EXTRAORDINARIO APLICADO A CUOTA INICIAL	FECHA		2017-08-30		
VALOR	$5.000.000,00	ABONO EXTRAORDINARIO APLICADO A TOTAL CUOTA INICIAL	FECHA		2017-09-13		

GEO CASAI Rapientrega COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

VALOR	$79.130.800,00	70% CORRESPONDIENTE A EXCEDENTE VALOR TOTAL PARA PAGO CONTRAENTREGA CON RECURSOS PROPIOS Y/O CREDITO HIPOTECARIO	FECHA	2019-12-31

OBSERVACIONES

Por favor consignar en la entidad financiera BBVA - cuenta corriente No. 067-017731 a nombre de CASAMAESTRA S.A.S. y Entregar el recibo de consignacion en la Oficina Principal.

En caso tal de que acordada la fecha del pago del anticipo, o de cualquier valor como primera cuota, o desembolso por cualquier entidad financiera o de crédito; éste no se haya realizado por parte del PROMITENTE COMPRADOR, la Constructora **(CASAMAESTRA S.A.S Nit 901.016.362-1)** dará por desistida la intención de compra.

Luego de firmada la opción de compra, el PROMITENTE COMPRADOR tendrá un término de nueve (9) meses para la firmar la promesa de compraventa y documentos de vinculación a la fiducia designada por el PROMITENTE VENDEDOR, si transcurrido este tiempo no se cumple con dicha condición **CASAMAESTRA S.A.S** podrá dar por desistida la intención de compra y podra disponer del inmueble opcionado.
El PROMITENTE COMPRADOR manifesta que ha leido y acepta en su totalidad los términos y condiciones contenidas en esta opción de compra, y que todos los datos consignados en la misma se encuentran correctamente diligenciados.

Notas de su interés. Todas las consignaciones efectuadas por usted, deberán ser enviadas al correo aux2ventas@geocasamaestra.com.co, cartera @geocasamaestra.com.co colocándole el nombre del comprador, inmueble, y proyecto. Para la firma de la promesa de compraventa se hará la revisión previa de las consignaciones y documentos del cliente.

Por su seguridad y la de nuestros asesores, en esta sala de ventas no se recibe bajo ningun motivos dinero en efectivo ni cheques

COMPRADOR NO. 1

c.c./ de: 98 70155 Bello Ant.

Huella 1

Huella 2

COMPRADOR NO. 2

c.c./ de:

APODERADO:

c.c./ de:

Apoderado

VENDEDOR:

c.c./ de:

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CONSTANCIA SECRETARIAL: Pasa a Despacho de la señora Jueza hoy 16 de mayo de 2022, informando que el día 10 de mayo de 2022, venció el término para subsanar la demanda y oportunamente se allegó escrito. Provea.

CESAR AUGUSTO SEPÚLVEDA SALAMANCA
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA-QUINDÍO

Asunto:	Auto Admite Demanda
Clase De Proceso	Verbal Resciliación incumplimiento promesa
Demandante	Luis Fernando Ortiz CC 98.701.155
Demandada	Casamaestra S.A.S. Nit. 901.016.362-1
Radicado	630014003007-2022-00190-00

Dieciséis (16) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Subsanada la demanda de la referencia, observa el despacho que la misma se ajusta a los requisitos exigidos por los artículos 82, 83, 84, 91 y 368 del Código General De Proceso, por consiguiente, el Juzgado la admitirá y se harán los ordenamientos de ley.

Por lo expuesto el Juzgado, **RESUELVE**:

PRIMERO: ADMITIR la presente demanda para iniciar proceso VERBAL Resciliación por incumplimiento de contrato promovido por Luis Fernando Ortiz en contra GEO CASAMAESTRA S.A.S.

SEGUNDO: IMPRIMIR al presente asunto el trámite del Proceso **VERBAL**.

TERCERO: De la demanda que se admite, córrasele traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días para que se pronuncie sobre ella, hágasele entrega de copia de la demanda y sus anexos.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Dicha notificación se hará personalmente de conformidad con los artículos 291, 292, 293 del Código General Del Proceso o conforme los parámetros señalados por los artículos 8 y 9 del Decreto 806 de 2020.

NOTIFÍQUESE,

CAROLINA HURTADO GUTIÉRREZ
JUEZA

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA – QUINDIO
LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN EL

ESTADO **NO. 084** DEL 17 DE MAYO DE 2022

CESAR AUGUSTO SEPÚLVEDA SALAMANCA
SECRETARIO

Firmado Por:

Carolina Hurtado Gutierrez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Armenia - Quindío

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a987062bd3ad440b6ecd08cbf524cb47202e30f4c34b802d302e1bd29257bac3**

Documento generado en 14/05/2022 03:03:25 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Subsanación demanda verbal Juz. 7 Civil Municipal 2022-00190

jorge mario roman <jorgemarioroman@hotmail.com>

Lun 9/05/2022 14:31

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Pereira, Risaralda, 9 de mayo de 2022

Doctora
Carolina Hurtado Gutiérrez
Juez Séptima Civil Municipal
Armenia, Quindío

Asunto: **Subsanación demanda**
Proceso: **Verbal**
Demandante: **Luis Fernando Ortiz**
Demandada: **Casamaestra S.A.S.**
Radicado: **2022-00190**

Jorge Mario Román, mayor de edad vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.007.426, expedida en Pereira, abogado en ejercicio, con tarjeta profesional No. 237.156 del Consejo Superior de la Judicatura, me dirijo a usted por el poder que me ha conferido el señor **Luis Fernando Ortiz**, también mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.701.155 expedida en Bello Antioquia, con domicilio en Armenia, a usted con todo respeto me permito presentar subsanación de la demanda verbal por incumplimiento de contrato, en contra de **Casamaestra S.A.S.** identificada con número de Nit. 901.016.362-1, cuyo domicilio principal es esa ciudad, en consideración de lo siguiente.

Quiero igualmente aclarar que lo que se esta demandado en esta acción es el contrato de fiducia por el incumplimiento de la fase preoperativa que se firmó entre **Casamaestra**, la **Fiducuaria Bogotá** y el señor **Luis Fernando Ortiz**, pero la fiduciaria Bogotá procedió a devolver los dineros, por ese motivo no se llama como pasiva.

Teniendo en cuenta el requerimiento del juzgado mediante auto de fecha 2 de mayo de 2022, procedo a presentar la subsanación de la demanda así:

Primero. La Sociedad Comercial **Casamaestra S.A.S**., prometió en venta, en su calidad de promitente vendedor, al señor **Luis Fernando Ortiz**, el siguiente proyecto de vivienda: Conocido Malasaña apartamento 208, el cual sería desarrollado sobre el lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Armenia.

Este proyecto tendría como avalista a la **Fiduciaria Bogotá,** según consta en el contrato de fiducia aportado como anexo de la demanda firmado, el día 7 de diciembre de 2016 en la ciudad de Armenia y así lo demuestra la carta de instrucciones que se firmó con **Casamaestra S.A.S**., y la **Fiducia Bogotá,** igualmente aportado con los anexos de la demanda.

Rapientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Debo aclarar que mi prohijado recibió por parte de la fiduciaria Bogotá la suma de Cinco Millones de Pesos ($5.000.000), como devolución, por ese motivo no se vincula a este trámite como pasiva y es únicamente a **Casamaestra S.A.S**., quien es quien debe el restante de lo consignado por el señor Ortiz.

Segundo: La legitimación en la causa por pasiva se determina por que como ya se mencionó en el hecho anterior, la Fiduciaria Bogotá realizó la devolución a mi cliente por un valor de Cinco Millones de Pesos ($5.000.000), mientras que es por parte de **Casamaestra S.A.S**., que se da el incumplimiento de la fase preoperativa y a la fecha no ha realizado la devolución de consignado por el señor Ortiz.

Tercero: Los pagos que realizó el señor Luis Fernando Ortiz se hicieron de la siguiente manera:

No.	**Fecha**	**Tipo Transacción**	**Valor**	**Concepto**
1	05/07/17	Transferencia desde (Davivienda No.036470232442)	5.000.000	Excedente Cuota Separación
2	09/08/17	Consignación al (Bancolombia No. 4153009)	5.000.000	Abono Extraordinario Cuota Inicial
		Transferencia desde (Davivienda No.036470232442)	5.000.000	
3	12/09/17		13.912.200	

Mi prohijado consignó a órdenes de **Casamaestra** las sumas relacionadas anteriormente a las cuentas bancarias de Davivienda y Bancolombia.

Cuarto: Las fechas contractuales para cumplir con la obligación de consignar los dineros fueron el día 5 de julio de 2017, el 9 de agosto de 2017 y el 12 de septiembre de 2017 y las fechas estaban relacionadas en el numeral 14 de la carta de instrucciones las cuales eran 5 de julio de 2017, 1 de agosto de 2017 y 30 de agosto de 2017.

Quinto: Si bien es cierto no existe un contrato de compraventa entre los señores **Luis Fernando Ortiz y Casamaestra S.A.S**., también es cierto, que lo que se esta demandado es el incumplimiento de la fase preoperativa, puesto que sí se firmó un compromiso de venta y un contrato de fiducia entre los aquí involucrados y la Fiduciaria Bogotá. Fase preoperativa que se comprometía con 12 meses después de la firma de la carta de instrucciones, es decir, 17 de octubre de 2018, plazo que debía cumplir con esta fase, evento que no ocurrió.

Dejó así, plasmado el escrito de subsanación, solicitando respetuosamente después de su estudio, se admita la demanda y se le de curso a la misma.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Aporto nuevamente el contrato de fiducia y el compromiso de venta entre mi prohijado y la constructora **Casamaestra S.A.S.**

Atentamente,

Jorge Mario Román
C.C. No. 10.007426 de Pereira
T.P. No. 237.156 del C.S.J.

Rapientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

CAMARA DE COMERCIO DE IBAGUE
TRABAJANDO POR UNA REGIÓN DE EMPRESARIOS

CCI
Nit. 890.700.622-4
RECIBO No. S000584846
Documento equivalente a la factura No S000584846

Nro. operación. 01-CCARVAJA-20200206-0083
Nro. liquidación. 1453701
Fecha y hora. 2020-02-06 - 16:46:51
NIR: 20200206164647000160108020000
Recibo expedido en forma virtual
Nro. recuperación. GEO6GM
Cajero: CCARVAJA

Nombre: CASAMAESTRA S.A.S
Identificacion: 901,016,362-1
Dirección: ARMENIA
Teléfono:

Cant	Servicio	Descripción	Base/Activos	Año	Mat/Ins	Valor
1	01010102	CERTIFICADO CON		0000	210866	$6,100.00

Valor Total.....	**$6,100**
Valor Descuento..	**$0**
Valor IVA.....	**$0**
Valor NETO....	**$6,100**

Forma de Pago
Pago en Efectivo..... **$6,100**

Saldo prepago: 0

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: CASAMAESTRA S.A.S
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 901016362-1
ADMINISTRACIÓN DIAN : ARMENIA
DOMICILIO : ARMENIA

MATRICULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 210866
FECHA DE MATRÍCULA : OCTUBRE 07 DE 2016
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2019
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : MARZO 29 DE 2019
ACTIVO TOTAL : 2,757,708,000.00
GRUPO NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : AV BOLIVAR 1A 118 P 3 ED BOLO CLUB
MUNICIPIO / DOMICILIO: 63001 - ARMENIA
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 7314500
TELÉFONO COMERCIAL 2 : 3024673732
TELÉFONO COMERCIAL 3 : NO REPORTÓ
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : contabilidad@geocasamaesta.com.co

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : AV BOLIVAR 1A 118 P 3 ED BOLO CLUB
MUNICIPIO : 63001 - ARMENIA
TELÉFONO 1 : 7314500
TELÉFONO 2 : 3024673732
CORREO ELECTRÓNICO : contabilidad@geocasamaesta.com.co

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **NO AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación.

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES
ACTIVIDAD SECUNDARIA : F4112 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES
OTRAS ACTIVIDADES : L6810 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 04 DE OCTUBRE DE 2016 DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 40863 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 07 DE OCTUBRE DE 2016, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA CASAMAESTRA S.A.S.

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
AC-2	20180731	ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ARMENIA	RM09-46307	20180817

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

AC-2	20190806	ACCIONISTAS ASAMBLEA EXTRAORDINARIA	GENERAL	ARMENIA	RM09-48882	20190812

CERTIFICA - VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL. LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL: A) LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y LA ASESORÍA EN TEMAS RELACIONADOS. B) LA REALIZACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS URBANÍSTICOS Y LA EJECUCIÓN DE LOS MISMOS; LA URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS URBANÍSTICOS GENERALES, LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS Y SERVICIOS RESULTANTES DE LOS MISMOS, REALIZANDO TODA CLASE DE ACTUACIONES ENCAMINADAS A LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, ADQUIRIENDO LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR Y DESARROLLO DE TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES QUE CONFORME A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, PUEDA SER ASUMIDA POR LA SOCIEDAD. C) LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE PROMOCIÓN, ADQUISICIÓN Y ADMINISTRACIÓN, AL IGUAL QUE LA DE CORRETAJE DE BIENES INMUEBLES. D) LA SOCIEDAD DE ACUERDO A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 5 NUMERAL 5 DE LA LEY 1258 DE 2008, PODRÁ REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD CIVIL Y COMERCIAL LÍCITA DE LAS CONSIDERADAS EN EL ARTICULO 23 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO, PARA LO CUAL NO REQUERIRÁ REFORMAR EL PRESENTE ARTÍCULO DE LOS ESTATUTOS, A NO SER NORMA EXPRESA QUE ASÍ LO EXIJA PARA EL DESARROLLO DE DETERMINADA ACTIVIDAD. LA SOCIEDAD PODRÁ LLEVAR A CABO, EN GENERAL, CUALQUIER TIPO DE OPERACIÓN DE LA NATURALEZA QUE FUERE, ASÍ COMO CUALQUIER ACTIVIDAD SIMILAR, CONEXA O COMPLEMENTARIA, O QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO O LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	500.000.000,00	500,00	1.000.000,00
CAPITAL SUSCRITO	200.000.000,00	200,00	1.000.000,00
CAPITAL PAGADO	200.000.000,00	200,00	1.000.000,00

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 04 DE OCTUBRE DE 2016 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 40863 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 07 DE OCTUBRE DE 2016, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	CASTRO ARIAS JUAN CARLOS	CC 1,094,963,022

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTES

POR ACTA NÚMERO 1 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2016 DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 41092 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 23 DE NOVIEMBRE DE 2016, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	SUAREZ URIBE PAULA ANDREA	CC 41,955,759

POR ACTA NÚMERO 2 DEL 31 DE JULIO DE 2018 DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 46308 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 17 DE AGOSTO DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL SEGUNDO SUPLENTE	OSPINA MARIN HUMBERTO	CC 9,805,644

POR ACTA NÚMERO 2 DEL 31 DE JULIO DE 2018 DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 46308 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 17 DE AGOSTO DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL TERCER SUPLENTE	OSPINA GIRALDO LUZ CLEMENCIA	CC 24,584,988

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD. LA SOCIEDAD TENDRÁ UN ÓRGANO DE DIRECCIÓN DENOMINADO ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, Y UN REPRESENTANTE LEGAL. LA REVISIÓN FISCAL SOLO SERÁ PROVISTA EN LA MEDIDA QUE LO EXIJAN LAS NORMAS LEGALES VIGENTES.

REPRESENTACIÓN LEGAL. - LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARÁ A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, QUIEN TENDRÁ UNO O TRES SUPLENTES, EL PRIMER SUPLENTE CON LAS MISMAS FACULTADES QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL, EL SEGUNDO Y TERCER REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE, SOLO TENDRÁN FACULTADES EXPRESAS PARA REPRESENTACIÓN JUDICIAL ANTE LOS DIFERENTES CENTROS DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL Y ANTE TODOS LOS DESPACHOS JUDICIALES EN EL NIVEL NACIONAL, EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL SERÁ DESIGNADO PARA UN TÉRMINO DE UN AÑO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS AL IGUAL QUE SUS SUPLENTES, LOS CUALES UNA VEZ VENCIDO DICHO TÉRMINO, DARÁ LUGAR DE MANERA AUTOMÁTICA A LA RELEGACIÓN DE SUS CARGOS, HASTA TANTO SE REALICE LA DEBIDA PROVISIÓN DE ESTOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, NOMBRAMIENTOS QUE SE PODRÁN REALIZAR ANTES O DESPUÉS DE VENCIDO EL TÉRMINO DEL REPRESENTANTE LEGAL EN TURNO. LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTES TERMINARÁN EN CASO DE DIMISIÓN O REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, DE DECESO O DE INCAPACIDAD EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTES SEA UNA PERSONA NATURAL Y EN CASO DE LIQUIDACIÓN PRIVADA O JUDICIAL, CUANDO EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA.
LA CESACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTES, POR CUALQUIER CAUSA, NO DA LUGAR A NINGUNA INDEMNIZACIÓN DE CUALQUIER NATURALEZA, DIFERENTE DE AQUELLAS QUE EL CORRESPONDIEREN CONFORME A LA LEY LABORAL, SI FUERE EL CASO.
LA REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS NO TENDRÁ QUE ESTAR MOTIVADA Y PODRÁ REALIZARSE EN CUALQUIER TIEMPO.
EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA, LAS FUNCIONES QUEDARÁN A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE ESTA.
TODA REMUNERACIÓN A QUE TUVIERE DERECHO EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, DEBERÁ SER APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL. LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN NO TENDRÁ RESTRICCIONES DE CONTRATACIÓN POR RAZÓN DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTÍA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL. LE ESTÁ PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMÁS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD POR SI O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURÍDICA PRÉSTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTÍA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.

CERTIFICA

QUE BAJO EL NÚMERO357459 DEL LIBROXV DE REGISTRO, EL DÍA16DEL MES10DEL AÑO2019, SE INSCRIBIÓ DOCUMENTOPRIVADO MEDIANTE EL CUAL, LA SEÑORASUAREZ URIBE PAOLA ANDREAACTUÓ EN NOMBRE PROPIO Y COMO REPRESENTANTELEGAL SUPLENTE DE CASAMAESTRA S.A.S Y CAMBIO EL NUMERO DE TELEFONOCELULAR DE LA SOCIEDAD EL CUAL SEGUIRA SIENDO EL 3024673732.

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : $6,100

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, pueda verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace https://siarmenia.confecamaras.co/cv.php seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación yFCbDTxNqH

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

DAVIVIENDA

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Banco Davivienda

CERTIFICADO

IBAGUE, TOLIMA,
COLOMBIA,
A quién interese

09/08/2019

Por medio de la presente hacemos constar que **el señor LUIS FERNANDO ORTIZ** con **Cédula de Ciudadanía** número **98701155**

Posee en el banco Davivienda:

CUENTA DE AHORROS FIJO DIARIO

Número	**0570036470232442**
Fecha de apertura	**19/04/2010**

Cordialmente,

BANCO DAVIVIENDA

1

MALASAÑA APARTAMENTOS

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

PROYECTO MALASAÑA

ENCARGO (_____)

Yo (Nosotros), _____ y _____ Identificado (s) con la (s) cedula (s) de ciudadanía No. _____ de _____ y _____ de _____, por medio del presente escrito manifiesto (amos):

1. Que suscribí(mos) en mi (nuestra) condición de encargante (s), una carta de instrucciones relacionada con las Preventas del Inmueble No. _____ del **PROYECTO MALASAÑA** en desarrollo del contrato de Encargo Fiduciario No (**2-1-66786**) de Administración e Inversión celebrado entre **CASAMAESTRA S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** el 7 de diciembre de 2016.
2. Que **LA SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S.** en su calidad de Fideicomitente me (nos) comunicó que con el objeto de dinamizar el desarrollo del proyecto e iniciar obra, ha decidido modificar el punto de equilibrio, así:
   Se requiere ampliar el plazo para la legalización del punto de equilibrio correspondiente al proyecto MALASAÑA, el cual se hará por un término de 6 meses; teniendo en cuenta que a la fecha el único requisito pendiente para decretar lo anterior es la de la aprobación de un crédito constructor profesional que actualmente se está en trámite con el Banco de Bogotá.
3. Tengo conocimiento, que teniendo en cuenta lo anterior, **CASAMAESTRA S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** celebrarán un otrosí al contrato de Encargo Fiduciario de Administración, con el objeto de modificar el punto de Equilibrio.
4. Por medio del presente documento autorizo(amos) a **CASAMAESTRA S.A.S.** para que celebre el mencionado otrosí con FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

En constancia de lo anterior suscribo(imos) hoy en la ciudad de Armenia (Q), a los 20 días del mes de Noviembre de 2018.

ENCARGANTE

_____

C.C.

ENCARGANTE

_____

C.C.

FIDEICOMITENTE

_____

NIT.901016362-1

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

MALASAÑA

PROYECTO MALASAÑA

ENCARGO (_____)

Yo (Nosotros), _____ y _____ Identificado (s) con la (s) cedula (s) de ciudadania No. _____ de _____ y _____ de _____, por medio del presente escrito manifiesto (amos):

1. Que suscribí(mos) en mi (nuestra) condición de encargante (s), una carta de instrucciones relacionada con las Preventas del Inmueble No. _____ del **PROYECTO MALASAÑA** en desarrollo del contrato de Encargo Fiduciario No (**2-1-66786**) de Administración e Inversión celebrado entre **CASAMAESTRA S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** el 7 de diciembre de 2016.
2. Que **LA SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S.** en su calidad de Fideicomitente me (nos) comunicó que con el objeto de dinamizar el desarrollo del proyecto e iniciar obra, ha decidido modificar el punto de equilibrio, así:
   Se requiere ampliar el plazo para la legalización del punto de equilibrio correspondiente al proyecto MALASAÑA, el cual se hará por un término de 6 meses, finalizando el **7 de Diciembre de 2019**; teniendo en cuenta que a la fecha el único requisito pendiente para decretar lo anterior es la de la aprobación de un crédito constructor profesional que actualmente se está en **trámite con la Cooperativa Financiera Confiar.**
3. Tengo conocimiento, que teniendo en cuenta lo anterior, **CASAMAESTRA S.A.S.** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** celebrarán un otrosí al contrato de Encargo Fiduciario de Administración, con el objeto de modificar el punto de Equilibrio.
4. Por medio del presente documento autorizo(amos) a **CASAMAESTRA S.A.S.** para que celebre el mencionado otrosí con FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

En constancia de lo anterior suscribo(imos) hoy en la ciudad de _____ , a los ____ días del mes de _____ de 2019.

ENCARGANTE

_____

C.C.

ENCARGANTE

_____

C.C.

FIDEICOMITENTE

_____

NIT.901016362-1

Entre los suscritos, a saber: **(I) JUAN CARLOS CASTRO ARIAS**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1094963022, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CASAMAESTRA S.A.S.**, sociedad identificada con NIT. No. 901.016.362-1, legalmente constituida mediante Documento Privado del 4 de octubre de 2010, otorgado en Armenia, inscrita el 7 de octubre de 2016 bajo el No. 00040863 del Libro IX, de la Cámara de Comercio de Armenia y Quindío, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la misma Cámara (Anexo 1), **(II) MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** mayor de edad, identificada con C.C. No. 25.150.280 , domiciliada en Filandia-Quindío, de estado civil casada con sociedad conyugal disuelta, actuando en su propio nombre y representación; quienes en adelante y para efectos de este documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y por la otra, **(III) CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.592.985 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, quienes en conjunto se denominaran **LAS PARTES**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

CLÁUSULA PRIMERA. CONSIDERACIONES.

1. Que **CASAMAESTRA S.A.S.**es una empresa especializada en construcción y promoción inmobiliaria, y está interesada en desarrollar, un **PROYECTO** denominado **MALASAÑA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, conformado por ciento cincuenta y cuatro (154) unidades inmobiliarias.

   El **FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado de duración de la construcción del **PROYECTO** será de dieciocho (18) meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio.

2. Que el **PROYECTO MALASAÑA** será desarrollado sobre sobre el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, el cual actualmente es de propiedad de la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA**, identificada con C.C. No. 25.150.280 , quien transferirá el referido inmueble en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente documento.

3. Que en caso de NO cumplirse las condiciones de giro establecidas en el punto 1.1. de la **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA**, correspondiente a la primera fase del presente **CONTRATO**, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia a **LA FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a partir del no cumplimiento de las condiciones de giro y sin que medie acto o requisito adicional alguno.

Repientrega COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

4. Que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, por su cuenta y riesgo ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO MALASAÑA**.

5. Que para efectos de presente documento, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** sociedad que estará encargada de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de mismo.

6. Que la finalidad del presente contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de permitir al **FIDEICOMITENTE** ejecutar un proyecto de vivienda de interés social de acuerdo con los literales B y C del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, Numeral 9 del artículo 207 -2 del Estatuto Tributario los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social que será determinado por el.

CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones

2.1. LOS FIDEICOMITENTES. Se denominará así a la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.**, y a la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA**, quienes se identificaron al inicio del presente documento.

2.1.1. FIDEICOMITENTE APORTANTE: Se denominará así a la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** quien aportará el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente documento, sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO MALASAÑA.**

2.1.2 FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR: Se denominará así a la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** el cual es el profesional en construcción, desarrollo y planeación de proyectos de construcción y por lo tanto, es el responsable del **PROYECTO**, quien por su cuenta y riesgo, llevará a cabo la oferta y promoción de las ventas, la construcción y la gerencia del mismo. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, responderá directamente ante los **COMPRADORES**, por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia del **PROYECTO** y autoriza para que dicha instrucción sea incluida en los Contratos de Promesa de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.

2.2. LA FIDUCIARIA. Es la sociedad FIDUCIARIA **BOGOTA S.A.**, persona jurídica que administrará en calidad de **FIDUCIARIA** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, objeto del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

2.3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se denomina **FIDEICOMISO MALASAÑA-FIDUBOGOTA S.A.** conformado por: (i) El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, que fue transferido por **EL FIDEICOMITENTE** conforme se indicó en los antecedentes del presente contrato (ii) Los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE** en desarrollo del presente Contrato, y en general todos los recursos que aporte **EL FIDEICOMITENTE**.

2.4. COMPRADORES. Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, los Contratos de Promesa de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obliga a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato.

2.5. CARTA DE INSTRUCCIONES. Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y cada uno de los **ENCARGANTES**, el cual contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CARTA DE INSTRUCCIONES**, se adjunta al presente Contrato como Anexo No. 3.

2.6. PROYECTO. Es el conjunto de bienes compuesto por el inmueble a transferir y la construcción efectuada por **EL FIDEICOMITENTE**. El **PROYECTO** se denominará **MALASAÑA**, sobre el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, conformado por ciento cincuenta y cuatro (154) unidades inmobiliarias.

2.7. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, las cuales serán prometidas en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidas a estos.

2.8. EL FINANCIADOR O LOS FINANCIADORES. Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES** no serán parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE** actuará como obligado solidario y avalista del mismo.

2.9. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO. Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte de los **FIDEICOMITENTES** al crédito que aquellos adquirieron con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

2.10. LA FINANCIACION HIPOTECARIA. La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

CLÁUSULA TERCERA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES. Las partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un pleno de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CLÁUSULA CUARTA. NATURALEZA DEL CONTRATO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) y por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

1. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.

2. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

   Igualmente **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega y entregará a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley190/95, 1708/14 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES** se encuentran: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las Leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietaria de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

4. **AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

5. **PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES** son propietarios, o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como éstos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione el uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual. A la fecha **LOS FIDEICOMITENTES** no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte del **FIDEICOMITENTE** no infringen los derechos de ninguna persona en ningún espacio sustancial.

6. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el real saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES**, no están pendientes, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) Que busquen

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **FIDEICOMITENTE** de ejecutar el presente Contrato o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este Contrato.

7. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse que resulte un efecto materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

8. **IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES** han presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**. Así mismo, declaran **LOS FIDEICOMITENTES** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

9. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA**, directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES** y una vez dichas condenas se encuentren en firme y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

10. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona llegue a ostentar la calidad de **LOS FIDEICOMITENTES** y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este Contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

A. De los términos del presente Contrato, administrar el el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, junto con los demás activos aportados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. Proveer, tener y administrar recursos dineros que reciba:
   a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
   b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
   c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
   d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.

C. **LA FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.

D. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

F. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

G. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. El presente contrato consta de una fase pre-operativa y una fase operativa.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, vendedor y desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO TERCERO. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en los inmuebles fideicomitidos el **PROYECTO** denominado **MALAGAÑA**.

PARAGRAFO CUARTO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARAGRAFO QUINTO. Mediante razón motivada y previa aceptación de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

PARAGRAFO SEXTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declara que la finalidad del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO MALASAÑA** y permitir al **FIDEICOMITENTE** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado **MALASAÑA**.

CLÁUSULA SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

1. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** transfiere a **LA FIDUCIARIA**, a TÍTULO **DE FIDUCIA MERCANTIL**, a la firma del presente Contrato, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000,oo)** para la constitución del presente

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

PATRIMONIO AUTÓNOMO, para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, suma que será restituida en la Cuenta Corriente Número 665-841530-09 del Banco Bancolombia, una vez se haya registrado contablemente el aporte del INMUEBLE en el presente FIDEICOMISO.

2. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE transfiere a LA FIDUCIARIA a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL a la firma del presente Contrato, la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000,oo) para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO. Para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, suma que será restituida en la Cuenta Corriente Número 665-841530-09 del Banco Bancolombia, una vez se haya registrado contablemente el aporte del INMUEBLE en el presente FIDEICOMISO.

3. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá a LA FIDUCIARIA a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. El valor por el cual se contabilizará el lote de terreno que se transferirá al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO es de SETENTA Y CINCO MILLONES DE Pesos MONEDA CORRIENTE ($79.051.000,oo)

PARÁGRAFO SEGUNDO. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE declara que el inmueble que se transferirá al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO se encuentra libre de limitaciones al dominio y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y contingencias de acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estarán destinados al desarrollo de un PROYECTO en los términos y condiciones previstos en el CONTRATO DE FIDUCIA que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con LA FIDUCIARIA sino también para con los terceros a quienes el PATRIMONIO AUTÓNOMO transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en el documento denominado promesa de compraventa que suscribirá EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR con los COMPRADORES y en las Escrituras Públicas de Transferencia de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que suscribirán LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y los COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. Previo a la transferencia del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al PATRIMONIO AUTÓNOMO EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se compromete a remitir Estudio de Títulos del inmueble con concepto favorable y sin observaciones por parte de un abogado autorizado por LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. Este patrimonio se verá incrementado con los bienes y/o recursos económicos que posteriormente aporten LOS FIDEICOMITENTES y con los rendimientos que produzcan los recursos económicos que lo conforman, si hay lugar a ello.

PARÁGRAFO CUARTO. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA y sólo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio. Por lo tanto, las obligaciones adquiridas por LOS FIDEICOMITENTES que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este Contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de LA

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de **LA FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de **LA FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

CLÁUSULA OCTAVA. COMODATO. **LA FIDUCIARIA** entrega con la firma del presente documento al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en comodato a título precario, el inmueble transferido. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** tendrá respecto del bien entregado en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** haga para la conservación o mejoramiento del inmueble fideicomitido. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** manifiesta conocer las calidades, las características y condiciones de los bienes que se presta por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del objeto prestado de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente al **COMODATARIO** ceder el contrato de comodato.

CLÁUSULA NOVENA. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO. Durante la vigencia del presente Contrato y con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** los recursos necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, impartidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, con destino a las siguientes partidas:

1. Todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquiridos para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, gastos reembolsables, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de promoción y de construcción.

2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento del bien, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.

3. Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias

4. Las restituciones de los aportes realizados por **LOS FIDEICOMITENTES**.

5. Las utilidades a que tenga derecho **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO LA FIDUCIARIA** efectuará desembolsos, con la siguiente prelación:

1. **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
2. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.
3. Devoluciones de recursos por desistimientos de los **COMPRADORES**.Desembolsos de recursos para la ejecución del **PROYECTO** de acuerdo con la instrucción del **FIDEICOMITENTE**.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

4. Restitución de los aportes realizados por EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE**
5. **UTILIDADES** del FIDEICOMISO para EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

11.1. **FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO.** A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales de acuerdo con su naturaleza, no implican el recibo de una suma fija o determinada sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación.

11.2. **RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** La restitución del aporte efectuado por EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE** corresponde a la suma por la cual se efectuó la transferencia del inmueble al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará por solicitud del **FIDEICOMITENTE** siempre y cuando el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

11.3. **UTILIDADES.** LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. El presente FIDEICOMISO será desarrollado en los siguientes términos:

1. **FASE PREOPERATIVA.** Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de recursos por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, encaminados a la realización del **PROYECTO** y a la promoción del mismo.

   La Fase Preoperativa tendrá una duración aproximada de doce (12) meses contados a partir de la de la firma del presente contrato.. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en los primeros doce (12) meses

   1.1. **CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA.** Para que se dé el cumplimiento de la Fase Preoperativa, EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá acreditar a LA FIDUCIARIA durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos

   1.1.1. Que EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** presente a **LA FIDUCIARIA** la solicitud de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del **PROYECTO**.

   1.1.2. Que EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** presente a LA FIDUCIARIA la licencia de construcción debidamente ejecutoriada para el desarrollo del PROYECTO.

   1.1.3. Que LA FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del **PROYECTO**. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando LA FIDUCIARIA haya recibido noventa y tres (93) **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** que correspondan al

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman el **PROYECTO**.

1.1.4. Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR presenten a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, condiciones resolutorias y en general de cualquier limitación al derecho de dominio.

1.1.5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **LOS FIDEICOMITENTES**, en las bases de datos administradas por **LA FIDUCIARIA**.

1.1.6. Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula Vigésima y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula Vigésima Primera.

1.1.7. Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o presentar una certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE** en el cual se acredite que cuenta con los recursos suficientes para adelantar la construcción del proyecto.

1.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. anterior durante el término de duración de la Fase Preoperativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y **LA FIDUCIARIA** mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos **COMPRADORES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula Vigésima del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación al **COMPRADOR** en la cuenta indicada en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **COMPRADOR** de los recursos.

PARAGRAFO PRIMERO. Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** durante la Fase Preoperativa, se limita a recibir los documentos en que se acredita por parte del **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Así mismo, se deja constancia de que estas condiciones se han establecido para determinar por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** la viabilidad técnica, legal, comercial y financiera del **PROYECTO**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Así mismo, en caso de NO cumplirse las condiciones de giro establecidas en el Numeral 1.1. de esta Cláusula, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al no cumplimiento de las condiciones de giro y sin tener en cuenta actos ni requisito adicional alguno.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

PARÁGRAFO TERCERO: En el caso en que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** acuerde el pago de la unidad inmobiliaria que conforma el **PROYECTO**, mediante canje, permuta u otro contrato en el cual se acuerde el pago con una prestación distinta a dinero, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA** copia del convenio o contrato respectivo, como requisito adicional a la constitución del encargo fiduciario individual con la cuota mínima exigida por la **FIDUCIARIA**, para que esta separación sea tenida en cuenta en la presente cláusula.

2. **FASE OPERATIVA.** Esta Fase se inicia, a partir de la acreditación ante **LA FIDUCIARIA** por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Numeral 1.1. de esta Cláusula y tendrá una duración de (24) meses para el desarrollo del **PROYECTO**, conformada por 18 meses para construcción y 6 meses para postventas.

A partir de este momento, las sumas de dinero depositadas por los **COMPRADORES** en los Encargos Fiduciarios de Inversión durante la Fase Preoperativa, al igual que las que se depositen en el futuro en cumplimiento de lo establecido en el documento denominado **"CARTA DE INSTRUCCIONES"**, junto con sus rendimientos serán destinados por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, no estando a cargo de **LA FIDUCIARIA** la verificación del destino final de dichas sumas de dinero por no ser objeto del presente **FIDEICOMISO** el desarrollo ni control a su cargo del **PROYECTO**. Se deja expresa constancia que los rendimientos no hacen parte del valor de la Unidad Inmobiliaria.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO.

13.1. Durante la Fase Preoperativa, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a:

13.1.1. **EL FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las **"CARTAS DE INSTRUCCIONES"** para las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales deberá remitir relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Debiéndose dar claridad a los **COMPRADORES** de la necesidad de que éstos conozcan los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, la obligación en cabeza del **FIDEICOMITENTE** de salir al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las Unidades resultantes del mismo.

13.1.2. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración de la Fase Preoperativa del presente **FIDEICOMISO**, los documentos relacionados en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Segunda.

13.1.3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA**, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**, la información de éstos últimos y el número de tarjetas empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.

13.1.4. Remitir semanalmente la planilla de control de asignación de tarjetas de recaudo empresarial a **LA FIDUCIARIA** debidamente diligenciada.

13.1.5. Abstenerse de recibir de los **COMPRADORES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) indicada por **LA FIDUCIARIA**.

13.1.6. Indicar a los **COMPRADORES** el número de la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) donde deben consignar los recursos con el fin de

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

que estos sean administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento del Encargo Fiduciario que cada uno de los **COMPRADORES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES** la información de estos últimos y el número de tarjetas empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.

13.1.7. A utilizar de manera adecuada y legal la clave de acceso de consulta al portal empresarial de la entidad financiera que corresponda, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por este uso.

13.1.8. A no efectuar ningún cambio al documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el evento en que se realicen modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente Contrato y procederá a devolver los recursos a cada uno de los **COMPRADORES**.

13.1.9. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente **ELFIDECOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.

13.1.10. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.

13.1.11. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

13.1.12. Instruye a la **FIDUCIARIA** para que entregue copia del **CONTRATO DE FIDUCIA** a los **COMPRADORES** lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO PRIMERO.EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR manifiesta con la suscripción del presente Contrato, que conoce y acepta los reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en las cuales se invertirán los recursos entregados por los **COMPRADORES** y de igual forma autorizan de forma expresa, que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR con la firma del presente Contrato, declara que responderá directamente ante a **LA FIDUCIARIA**, los **COMPRADORES** y terceros, por los recursos de los **COMPRADORES** que existan en la cuenta recaudadora del presente **FIDEICOMISO** debidamente identificada.

13.2. Durante la Fase Preoperativa, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** se obliga a:

13.2.1. Realizar la transferencia de la suma de dinero establecida en el numeral 2 de la Cláusula Séptima del presente contrato al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

13.2.2. Transferir la titularidad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

presente contrato.

13.2.3 Salir al saneamiento respecto de los Lotes sobre los que se desarrollará el PROYECTO en los términos de ley.

13.2.4. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Preoperativa, LA FIDUCIARIA se obliga a:

1. Recibir de los **COMPRADORES** las cuotas pactadas con EL FIDEICOMITENTE en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES** en una cuenta corriente de la entidad financiera que corresponda, la cual será bloqueada para recaudo exclusivo con tarjeta de recaudo empresarial.
2. Invertir los recursos recibidos de los **COMPRADORES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes para acumulándolos a todos en una misma subcuenta. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual LA FIDUCIARIA reciba la los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **COMPRADORES** hasta un número igual al de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.
3. Mantener a disposición de los **COMPRADORES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de la Fase Preoperativa o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Segunda de este Contrato; b) Los **COMPRADORES** desistan o se produzca su retiro del negocio. En el evento previsto en el literal a) los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en el Numeral 1.3. de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el **COMPRADORES** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el caso previsto en el Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato, de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula Vigésima , del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y el saldo de los recursos, si los hubiere, se entregarán mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el **COMPRADOR** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la comunicación del FIDEICOMITENTE en que da cuenta del correspondiente retiro. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **COMPRADOR** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación del retiro, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.
4. LA FIDUCIARIA no dará información a los COMPRADORES respecto del estado del FIDEICOMISO, toda la información relacionada con el estado del PROYECTO será suministrada por EL FIDEICOMITENTE.
5. Enviar mensualmente a los FIDEICOMITENTE un extracto del movimiento de los recursos entregados por los COMPRADORES a LA FIDUCIARIA, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. PROCEDIMIENTO DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL FIDEICOMISO. Durante la Fase Preoperativa del FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA observará el siguiente procedimiento.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

1. Los **COMPRADORES** interesados en adquirir alguna de las Unidades Inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, deberán consignar las sumas de dinero correspondientes, en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) que indique **LA FIDUCIARIA**, desde la primera cuota, para lo cual cada uno de los **COMPRADORES** deberá suscribir Contratos de Encargo Fiduciario o **CARTA DE INSTRUCCIONES**.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**.
3. **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** una relación periódica detallada de las consignaciones efectuadas por los **COMPRADORES**, anexando los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**, con el fin de conciliar la información y constituir dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles, los Encargos Fiduciarios independientes en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre de cada uno de los **COMPRADORES**, una vez constituidos los Encargos Fiduciarios los recursos de la cuenta recaudadora serán adicionados a estos una vez estén disponibles en la cuenta. La totalidad de dichos encargos independientes serán agrupados en una subcuenta en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**.
4. Los **COMPRADORES** a través del documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**, autorizan a **LA FIDUCIARIA** a que las sumas de dinero que paguen y sus rendimientos, una vez cumplidas las condiciones señaladas en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato, sean destinadas por parte del **FIDEICOMITENTE** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO.

Durante la Fase Operativa del **PROYECTO**, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a:

16.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO A CARGO DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

16.1.1. EL FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.

16.1.2. EL FIDEICOMITENTE se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

16.1.3. EL FIDEICOMITENTE se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

16.1.4. EL FIDEICOMITENTE informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.

16.1.5. EL FIDEICOMITENTE entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el **FIDEICOMISO** y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

16.1.6. EL FIDEICOMITENTE, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

ISO 9001
IQNet

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

se logre dicha terminación.

16.1.7. EL FIDEICOMITENTE autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDECOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

16.1.8. EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del **FINANCIADOR**, el cual debería contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada uno de las fechas.

16.1.9. EL **FIDEICOMITENTE** se obliga a remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** desde los cinco (5) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por EL **FIDEICOMITENTE**. Así mismo debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la **FIDUCIARIA** el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos soportes de la obligación financiada.

16.1.24. En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

16.2. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**

16.3. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE COMO CONSTRUCTOR.

16.3.1. EL **FIDEICOMITENTE** actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación.

1) Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos
3) Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
5) Comprar en nombre propio la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos **TRABAJADORES**. Los contratos laborales se celebrarán entre EL FIDEICOMITENTE y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre la **FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por EL FIDEICOMITENTE
7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratistas o subcontratistas.
8) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de los inmuebles requieran del **PROYECTO** inmobiliario siempre en el plazo pactado con ellos, aprobadas previamente con EL FIDEICOMITENTE

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
10) Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
11) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
12) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
13) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.

16.3.2. EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.469 de 2.010, el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

16.3.3. EL FIDEICOMITENTE se obliga a enviar mensualmente un acta de avance de obra.
16.3.4. EL FIDEICOMITENTE se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

16.3.5. EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se la solicite.

16.3.6. EL FIDEICOMITENTE deberá asesorar a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.

16.3.7. EL FIDEICOMITENTE se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

16.3.8. EL FIDEICOMITENTE se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.

16.3.9. EL FIDEICOMITENTE se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

16.3.10. EL FIDEICOMITENTE se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.

16.3.11. EL FIDEICOMITENTE se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

16.3.12. Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

16.3.13. EL FIDEICOMITENTE queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

16.3.14. EL FIDEICOMITENTE suscribirá directamente las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO, de las cuales EL FIDEICOMITENTE deberá remitir una relación a LA FIDUCIARIA en el formato establecido y mantendrán copia o disposición de LA FIDUCIARIA cuando ésta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE y deben contar con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA, e incluir unas cláusulas que indiquen que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, otra que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE respecto del Lote donde se desarrolla el PROYECTO y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el FIDEICOMITENTE ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

16.3.15. EL FIDEICOMITENTE directamente suscribirá junto con LA FIDUCIARIA, las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE y aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE respecto del Lote donde se desarrolla el PROYECTO y el saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el FIDEICOMITENTE ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

16.3.16. EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar la facturación de las ventas del PROYECTO, mediante poder especial conferido por LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. actuando como Vocera del FIDEICOMISO MALASAÑA FIDUBOGOTA S.A. identificado con NIT 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario".

16.3.17. EL FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los costos del PROYECTO a LA FIDUCIARIA, en el formato que entregue LA FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del FIDEICOMITENTE.

16.3.18. EL FIDEICOMITENTE se obliga a mantener a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido para el desarrollo del PROYECTO denominado MALASAÑA.

16.3.19. EL FIDEICOMITENTE se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO. Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. Si los seguros solicitados por EL FINANCIADOR coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y al FINANCIADOR por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al FIDEICOMISO.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

16.3.20. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a del **FIDEICOMITENTE** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE.**

16.3.21. EL FIDEICOMITENTE realizará las entrevistas a los **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás.

16.3.22. EL FIDEICOMITENTE informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos.

16.3.23. EL FIDEICOMITENTE solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.

16.3.24. EL FIDEICOMITENTE se comprometen al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado por dicha consulta.

16.3.25. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al **FIDEICOMITENTE**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscribirán con los **COMPRADORES.**

16.3.26. EL FIDEICOMITENTE se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique.

16.3.27. EL FIDEICOMITENTE instruye a la **FIDUCIARIA** para que entregue copia del presente contrato a los **COMPRADORES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.

16.3.28. EL FIDEICOMITENTE se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO. EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato.

16.4. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO A CARGO DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

16.4.1. **DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

16.4.2 La labor de Gerencia del PROYECTO la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE**.

16.4.3 Por instrucción del **FIDEICOMITENTE** que se entiende impartida con la firma del presente Contrato, girar el **BENEFICIO CONTRACTUAL** a favor del **BENEFICIARIO DE PAGO CONTRACTUAL** conforme a lo establecido en el NUMERAL 2.6. de la **CLÁUSULA SEGUNDA** correspondiente las DEFINICIONES del presente Contrato.

16.5. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO.

16.5.1. Salir al saneamiento respecto de los Lotes sobre los que se desarrollará el PROYECTO, en los términos de ley.

16.5.2. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

16.6. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE OPERATIVA. LA FIDUCIARIA se obliga a:

16.6.1. Mantener la titularidad jurídica del inmueble transferido.

16.6.2 Permitir al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollar el **PROYECTO**

16.6.3 Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.

16.6.4 Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

16.6.5. Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos líquidamente se puedan mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.

16.6.6. **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual

16.6.7. **LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de su tradición, en su calidad de Tradente y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** quien comparecerá directamente junto con **LA FIDUCIARIA**, para efectos de cumplir con

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** queda facultado para firmar las Escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** según poder que se entiende otorgado con la firma del presente contrato.

16.6.8. Realizar los desembolsos el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Estos costos los registrará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como un crédito a cuentas por pagar al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá reportar mensualmente a través del Anexo No. 4, las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

16.6.9. Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.

16.6.10. Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MALASAÑA FIDUBOGOTÁ**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**. En todo caso, los pasivos que adquiera el **FIDEICOMISO** no podrán superar el setenta por ciento (70%) del activo del mismo.

16.6.11. **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

16.6.12. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a **LOS FIDEICOMITENTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.

16.6.13. Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.

16.6.14. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la

NO BOQI
IQNet

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

finalidad del presente Contrato

16.6.15 Solicitar a instancias del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**

16.6.16 Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

16.6.17 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** releva a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informados a **LOS FIDEICOMITENTES** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.

16.6.18. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.

16.6.19 Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños

16.6.20 Facilitar a **LOS FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información

16.6.21. Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**

16.6.22 **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.

16.6.23 Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

16.6.24. Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE**.

16.6.25. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **EL FIDEICOMITENTE**.

16.6.26. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.

16.6.27. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato

16.6.28. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en los respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**

16.6.29 En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO** tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes, 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La disminución del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar, 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) La restitución del aporte a favor del **FIDEICOMITENTE**. 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren al **FIDEICOMITENTE**

16.6.30. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, lo cual deberá ser presentado al **FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.

16.6.31. Aplicar, en la distribución de utilidades, el numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permite el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, de acuerdo con lo previsto en los literales b) y c) del artículo 58 de la ley 388 de 1997, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES. En desarrollo del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a:

17.1. Usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo **No. 5** del presente Contrato.

17.2. En subsidio del **FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE** deberá efectuar el pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** y de los demás gastos derivados de la ejecución del presente Contrato. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA** y los gastos estipulados en la Cláusula Vigésima, se descontarán del **FIDEICOMISO.**

17.3. Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.

17.4. Informar a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales; b) El llamamiento o aceptación a un Proceso de Reorganización o Liquidación Judicial en los términos establecidos en la Ley 1.116 de 2.006; c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto; d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

17.5. Así mismo, manifiestan que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, posee bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantiene la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

17.6. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que le aclaren modifiquen o adicionen.

17.7. Mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** -directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas se obligan de manera

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

incondicional irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a conceder al valor de las respectivas contingencias y sentencias, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y demás así como cualquier gasto en que deba incurrir con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecución y del requerimiento efectuado en tal sentido por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

17.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.

17.9. Las demás asignadas por la Ley o por este Contrato.

17.10. **EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

17.11. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. PENA POR RETIRO. Se entiende que el (los) **COMPRADORES** se retira(n) del negocio señalado en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES** y a promesa de compraventa en cualquiera de los siguientes casos: (i) Si desiste o se retira unilateralmente del negocio. (ii) Si incumple el pago de una o más cuotas pactadas en dicho documento. (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar. (iv) Si no completa los documentos o información de vinculación a **LA FIDUCIARIA** o de actualización correspondientes. (v) Si no concurre a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiera la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.** (vi) Si no concurre a recibir el inmueble cuya propiedad adquiere, en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.**(vii) Cuando incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**. **LA FIDUCIARIA** está facultada y autorizada para descontar de las sumas entregadas por los **COMPRADORES** la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor entregado a la fecha del incumplimiento, a título de pena. Dicha suma será entregada por **LA FIDUCIARIA**, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a **LA FIDUCIARIA**, de retiro del **COMPRADORES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA**. En cualquiera de estos casos, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** queda plenamente autorizado para disponer de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del retiro.

El saldo de los recursos si los hubiere, una vez descontada la pena por retiro, la **COMISIÓN FIDUCIARIA** indicada en la Cláusula Vigésima y los impuestos será entregado directamente al **COMPRADOR(ES)** objeto de retiro, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del formato de orden de operación por parte de **LA FIDUCIARIA**, mediante cheque en cuenta a nombre del titular de la operación únicamente, en la cuenta indicada por el **COMPRADOR(ES)** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de presentarse un retiro de negocio respecto de una Unidad Inmobiliaria del **PROYECTO**, se que se hubiere constituido el Encargo Fiduciario Individual correspondiente, **LA FIDUCIARIA** devolverá los recursos a quien indique **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, siempre y cuando esta remita copia del documento de identificación del destinatario de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. **LA FIDUCIARIA** no participa de ninguna disputa en el manejo que entre **EL FIDEICOMITENTE** y el **COMPRADOR** se da a la **PENA POR RETIRO**.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. DERECHOS LOS FIDEICOMITENTES. Son derechos del **FIDEICOMITENTE**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes.

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la Ley.
2. Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a **LA FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.
4. Exigir a **LA FIDUCIARIA** a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a la restitución de los bienes que a la fecha de la liquidación conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN** a cargo del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**:

20.1. Durante la ejecución de la Fase Preoperativa, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

20.1.1. Por la administración, una **COMISIÓN** fija mensual equivalente a un punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadero mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del presente Contrato, y hasta el cumplimiento de la Fase Preoperativa para cada una de las etapas
20.1.2. Una **COMISIÓN** equivalente al cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba por solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES**, durante la vigencia del presente Contrato.
20.1.3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

20.2. Durante la ejecución de la Fase Operativa, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

20.2.1. Recibir una remuneración equivalente al cero punto treinta y cinco por ciento (0.35%) del valor total estimado de las ventas del **PROYECTO**, el cual asciende a la suma de **QUINCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($15.495.640.000,oo)**, es decir la suma neta de **COMISIÓN FIDUCIARIA** de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE($54.234.740,oo)**, dividido en VEINTICUATRO (24) meses, es decir la suma mensual de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL, SETECIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE($2.259.780,oo)**. La presente **COMISIÓN** incluye la realización de hasta treinta (30) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($20.000,oo)**.

20.2.2. Una **COMISIÓN** equivalente al cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, durante la vigencia del presente Contrato

20.2.3. Durante el término de liquidación del presente Contrato y hasta por tres (3) meses, se cobrará una **COMISIÓN** fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

20.2.4. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

por LA FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión, como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 20.1.1 se causará liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Preoperativa y será pagada por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 20.2.1 se causará liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Operativa del **PROYECTO** respectivamente y en la proporción directamente de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o pagada por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO TERCERO. **LA FIDUCIARIA** podrá descontar de manera automática la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada así como los costos establecidos en la Cláusula siguiente del presente Contrato, de los recursos que se encuentran en el presente **FIDEICOMISO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Numeral 1.1 de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en los Numerales 20.1.3 y 20.2.4 en cursiva, liquidará y cobrará directamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión.

PARÁGRAFO QUINTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** establecida en esta cláusula no incluye IVA el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEXTO La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 20.2.1 podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA** en el evento en que se desarrolle en un tiempo mayor el **PROYECTO** o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración de contrato sea menor a dieciocho (24) meses **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a pagar el saldo restante de la **COMISIÓN** previamente a la liquidación del presente Contrato. Si el tiempo de duración del Contrato en ejecución es superior a dieciocho (18) meses se cobrará Un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente hasta la terminación del Contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** firma en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO. Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato. Se consideran gastos del **FIDEICOMISO** entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** directamente y cuando existan recursos suficientes en el mismo para tal fin:

1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
2. El costo de cualquier litigio, controversia o procedimiento relativo al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, incluyendo todo tipo de prestación accesoria a tales procedimientos, como multas, intereses, sanciones o costas, entre otras, sin limitarse a ellas, por cual se obliga a indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos.
3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

4. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros.
5. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo, incluidos el impuesto predial y la contribución de valorización hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato o de los actos y contratos en los cuales el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** debe participar, de acuerdo con la Ley o lo pactado que le corresponde asumir.
6. El pago de honorarios para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir **LA FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
8. Los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.
9. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
10. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
11. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, previa aprobación de LOS **FIDEICOMITENTES** cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes.
12. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
13. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos suficientes para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, éstos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien le pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. VIGENCIA Y DURACION DEL CONTRATO.

22.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA. La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

22.2. **DURACIÓN.** El presente Contrato tendrá un término de duración de dieciocho (18) meses. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. **TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Este Contrato terminará por acaecimiento de alguna de las siguientes causales.

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los Numerales 5, 6 y 11 del mismo.
2. Por la renuncia de LA FIDUCIARIA, cuando se dé las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
3. Por la transferencia de la totalidad de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.
4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las partes del presente Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES**.
5. Por A Causa por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA**, en los siguientes casos:

   a) Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información en los términos establecidos en el presente Contrato.
   b) Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a la obligación de realizar las entrevistas a los **COMPRADORES**, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
   c) Cuando se presente una mora en el pago de la **COMISIÓNFIDUCIARIA**, por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
   d) Por la inclusión de cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** en las listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberán pagar a **LA FIDUCIARIA** a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓNFIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes acordaron que si quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. **LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO.** Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula anterior, se procederá a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO efectuando con cargo a los recursos del FIDEICOMISO el pago de las obligaciones del mismo, en el siguiente orden:

1. Los gastos de administración del FIDEICOMISO, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes.
2. Las **COMISIONES** pendientes de pago a favor de **LA FIDUCIARIA**.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

3. La cancelación del saldo del crédito, si hay lugar a ello.
4. El cumplimiento del **BENEFICIO CONTRACTUAL** a favor del **BENEFICIARIO DE PAGO CONTRACTUAL**.
5. La entrega de las **UTILIDADES** de los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **LOS COMPRADORES** con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, **LA FIDUCIARIA** depositará los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **LOS COMPRADORES.** En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **LOS COMPRADORES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO QUINTO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de **LOS FIDEICOMITENTES** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la Escritura Pública de Restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **LOS FIDEICOMITENTES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de las utilidades que se generen para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para estos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma no cuando para contratación, la gestión de LA FIDUCIARIA con relación al FIDEICOMISO, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por LOS FIDEICOMITENTES y COMPRADORES que LA FIDUCIARIA no es constructor, promotor, vendedor, interventor, gerente ni desarrollador del PROYECTO, ni partícipe de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO denominado MALASAÑA y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las Unidades que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todas las Escrituras Públicas de Transferencia de las Unidades Inmobiliarias del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia y uso que este ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir los bienes inmuebles fideicomitidos, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, sin que exista solidaridad legal o contractual con **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. De común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES**, requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del FINANCIADOR, deberán contar con la previa aprobación de éste.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, y de los **COMPRADORES**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, éste se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA. LOS FIDEICOMITENTES declaran mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y le permitirá cumplir con las obligaciones derivadas de

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

presente Contrato. Para efectos del presente contrato declaran que: a) Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tiene a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe, con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO.

31.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de la etapa operativa del presente Contrato, que para dichos efectos se ha estimado en la suma de **sesenta y seis millones setecientos cuarenta y cuatro mil novecientos doce pesos ($66.744.912, oo).**

31.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL.

1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1.1. **LOS FIDEICOMITENTES**

1.1.1. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**
GEO CASAMAESTRA S.A.S.
Dirección: Av. Bolívar 1ª 118 Local
Teléfono: 7313517
Correo electrónico: direcciónfinanciera@geocasamaestra.com.co
Ciudad: Armenia

5.1.2. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**
Dirección: Conjunto Abedules Casa 9 Circasia, Quindío.
Teléfono: 3155317212
Correo electrónico: gatoroga@hotmail.com
Ciudad: Circasia, Quindío

1.2. **LA FIDUCIARIA**
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Dirección: Calle 67 No. 7 - 37, Piso 3.
Teléfono: 348 - 5400
Ciudad: Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan bajo su responsabilidad que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

2. **DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN. LOS FIDEICOMITENTES o quien representa su derecho u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTES autorizan a LA FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignará en manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, LOS FIDEICOMITENTES conocen y acepta expresamente que los reportes y cruces se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES, manifiestan que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por LA FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que requieran las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

35.1 ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

35.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. Toda controversia relativa a este Contrato o a su celebración, ejecución, interpretación, desarrollo o terminación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento. El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal funcionará en Bogotá D. C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, sujetándose a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 ó Estatuto Orgánico de los Sistemas Alternos de Solución de Conflictos, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y demás normas concordantes o que los deroguen.
2. Estará integrado por un (1) árbitro de la Lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las Partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por la Cámara de Comercio de Bogotá.

3. El Tribunal decidirá en derecho.
4. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. CONFLICTO DE INTERES. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. GESTION DE RIESGOS. LA FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, estableciido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **LA FIDUCIARIA** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el día _____ (____) del mes de _____ del año dos mil dieciséis (2.016).

07 DIC 2016

LOS FIDEICOMITENTES GERENTE Y CONSTRUCTOR,

JUAN CARLOS CASTRO ARIAS
Representante Legal
GEO CASAMAESTRA S.A.S.

MARIA MARLENY MARTINEZ MONDOYA
C.C. No. 25.150.280

LA FIDUCIARIA,

CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

FICHA TÉCNICA
ANEXO CARTA DE INSTRUCCIÓN

MALASAÑA -TARJETA 79

CONTRATO No. 2-1 -66786 PROYECTO MALASAÑA

- **DATOS BÁSICOS CLIENTE (S):**

Primer Titular: **LUIS FERNANDO ORTIZ** C.C **98.701.155**

DATOS BÁSICOS INMUEBLE:

N° Inmueble: **APARTAMENTO 208** Valor Inmueble: 113.044.000,00

INFORMACIÓN BÁSICA EN CASO DE DESISTIMIENTO:

Cuenta Bancaria para giro de recursos:

TITULAR DE LA CUENTA	BANCO	TIPO DE CUENTA	N° DE CUENTA
luis Fernando Ortiz	Davivienda	ahorros	036470232442

Fecha de Firma **CARTA DE INSTRUCCIÓN** 17-10-17

Primer Titular
Nombre luis Fernando Ortiz
Cédula 98.701.155
Firma

Firma Autorizada **FIDEICOMITENTE**
C.C.

NOTA: Este documento hace parte integral de la **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, la cual declaro (amos) conocer y aceptar en su totalidad

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

PROYECTO MALASAÑA
2-1-66786
CARTA DE INSTRUCCIONES
No.

Apartamento **APARTAMENTO 208**

Yo, **LUIS FERNANDO ORTIZ** actuando en nombre propio y quien (es) para efectos del presente documento se denominará (n) el (los) **ENCARGANTE** (s) manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y conjuntamente **LOS FIDEICOMITENTES, CONTRATO No. 2-1-66786 de fecha siete (07) de diciembre de dos mil dieciséis (2.016)**, para la administración de los dineros del **PROYECTO MALASAÑA**, cuyo contenido manifiesto (amos) conocer y aceptar en su integridad, y autorizo (autorizamos) irrevocablemente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA** para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, realice lo siguiente:

1. Recibir los pagos que realizaré de acuerdo con lo señalado en el presente documento, en la **Cuenta Corriente N° 000-298513** del **BANCO DE BOGOTÁ** a favor del Encargo Fiduciario **FIDUBOGOTÁ S.A. - MALASAÑA**, a fin de que sean administrados por **LA FIDUCIARIA**, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior de conformidad con el procedimiento operativo que manifiesto conocer y aceptar estipulado en la cláusula décima quinta del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** antes señalado. Se entiende que **LA FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, la información de los **ENCARGANTES** y copia de las consignaciones Sistema Nacional de Recaudo o de las Transferencias realizadas por los **ENCARGANTES**. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA**, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** y la información de los **ENCARGANTES** para efectuar los recaudos de los dineros que se hayan entregado, no responderá por el destino que se le dé a tales dineros que supuestamente haya ingresado a la cuenta de recaudo.

   PARÁGRAFO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

2. Entregar los dineros a la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se relacionan a continuación, durante el término de duración estipulado en el numeral 1 de la Cláusula Décima Segunda del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** antes mencionado así:

   1. FASE PREOPERATIVA. Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada inversión de recursos por parte de LOS FIDEICOMITENTES, encaminados a la realización del PROYECTO y a la promoción del mismo.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

La Fase Preoperativa tendrá una duración aproximada de doce (12) meses contados a partir de la de la firma del presente contrato.. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en los primeros doce (12) meses.

1.1. CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. *Para que se dé el cumplimiento de la Fase Preoperativa,* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *deberá acreditar a* ***LA FIDUCIARIA*** *durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

1.1.1. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presente a* ***LA FIDUCIARIA*** *la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del* ***PROYECTO****.*

1.1.2. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presente a* ***LA FIDUCIARIA*** *la licencia de construcción debidamente ejecutoriada para el desarrollo del* ***PROYECTO.***

1.1.3. *Que* ***LA FIDUCIARIA*** *reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del* ***PROYECTO.*** *Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando* ***LA FIDUCIARIA*** *haya recibido noventa y tres (93)* ***CARTAS DE INSTRUCCIÓN*** *que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman el* ***PROYECTO.***

1.1.4. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presentan a* ***LA FIDUCIARIA****, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por* ***LA FIDUCIARIA****, en donde conste que el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, condiciones resolutorias y en general de cualquier limitación al derecho de dominio.*

1.1.5. *Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de* ***LOS FIDEICOMITENTES****, en las bases de datos administradas por* ***LA FIDUCIARIA.***

1.1.6. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *haya pagado la* ***COMISIÓN FIDUCIARIA*** *mencionada en la Cláusula Vigésima y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula Vigésima Primera.*

1.1.7. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presente a* ***LA FIDUCIARIA****, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o presentar una certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal del* ***FIDEICOMITENTE*** *en el cual se acredite que cuenta con los recursos suficientes para adelantar la construcción del proyecto.*

1.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. *En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. anterior durante el término de duración de la Fase Preoperativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y* ***LA FIDUCIARIA*** *mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos* ***COMPRADORES****, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación dela Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la* ***COMISIÓN FIDUCIARIA****, mencionada en la Cláusula Vigésima del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si* ***LA FIDUCIARIA*** *no pudiera efectuar la consignación al* ***COMPRADOR*** *en la cuenta indicada en el documento denominado* ***CARTA DE INSTRUCCIONES*** *dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, los recursos se*

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

*depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **COMPRADOR** de los recursos.*

***PARAGRAFO PRIMERO.** Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** durante la Fase Preoperativa, se limita a recibir los documentos en que se acredite por parte del **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Numeral 1.1.de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Así mismo, se deja constancia de que estas condiciones se han establecido para determinar por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** la viabilidad técnica, legal, comercial y financiera del PROYECTO*

***PARÁGRAFO SEGUNDO:** Así mismo, en caso de NO cumplirse las condiciones de giro establecidas en el Numeral 1.1. de esta Cláusula, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al no cumplimiento de las condiciones de giro y sin tener en cuenta actos ni requisito adicional alguno.*

***PARÁGRAFO TERCERO:** En el caso en que el FIDEICOMITENTE **GERENTE Y CONSTRUCTOR** acuerde el pago de la unidad inmobiliaria que conforma el PROYECTO, mediante canje, permuta u otro contrato en el cual se acuerde el pago con una prestación distinta a dinero, EL FIDEICOMITENTE **GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la FIDUCIARIA copia del convenio o contrato respectivo, como requisito adicional a la constitución del encargo fiduciario individual con la cuota mínima exigida por la FIDUCIARIA., para que esta separación sea tenida en cuenta en la presente cláusula."*

3. Manifiesto que conozco que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

4. Manifiesto que conozco que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá solicitar crédito para el desarrollo del **PROYECTO** a una entidad bancaria.

5. EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción del PROYECTO **MALASAÑA** sera de dieciocho (18) meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio.

6. Entregar a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, los rendimientos producidos por dichos recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, sin perjuicio de la **COMISIÓN FIDUCIARIA.**

7. Autorizar a **LOS FIDEICOMITENTES** para prorrogar automáticamente el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** una sola vez, por doce (12) meses contados a partir del vencimiento de la vigencia inicial establecida.

8. Se entiende que mi retiro del negocio se producirá de conformidad con lo establecido en la Clausula Décima Octava del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mencionado, y en particular porque se presente cualquiera de los siguientes eventos: (i) Si desisto o me retiro unilateralmente del negocio. (ii) Si incumplo el pago de una o más cuotas pactadas en este documento. (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar. (iv) Si no completo los documentos o información de vinculación a **LA FIDUCIARIA** o de actualización correspondientes. (v) Si no concurro a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiera la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y**

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CONSTRUCTOR. (vi) Si no concurro a recibir el inmueble cuya propiedad adquiero, en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.** (vii) Cuando incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas a mi cargo en el presente documento, autorizo a que se me descuente la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor entregado a la fecha del incumplimiento, a título de pena o el valor total consignado a la fecha de retiro, en caso de que sea inferior al valor antes mencionado a título de sanción a favor del **FIDEICOMISO** establecido para el desarrollo del **PROYECTO. LA FIDUCIARIA,** o, en su caso, el **FIDEICOMISO** establecido para el desarrollo del **PROYECTO**, pondrá a mi disposición el remanente de los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** notifique a **LA FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas. En el evento en que mi retiro se produzca antes de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** constituido para el desarrollo del **PROYECTO**, se pondrán a mi disposición también los rendimientos generados por los recursos depositados. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a mi favor se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al conocimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de la ocurrencia de alguna de las causales mencionadas anteriormente. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Adicionalmente acepto que el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado en los siguientes casos: i) Si una vez vinculado al presente **PROYECTO** en calidad de **ENCARGANTE**, soy incluido en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas o tengo procesos en mi contra de Extinción de Dominio y ii) Si una vez vinculado como **ENCARGANTE** me encuentro reportado en las Centrales de Riesgo, situación que será verificada directamente por **EL FIDEICOMITENTE** sin que exista responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** al respecto. En estos casos se entenderá que me retiro del negocio y en el caso del Numeral i) no habrá lugar a la aplicación de la pena por retiro establecida en el presente Parágrafo. **LA FIDUCIARIA,** o, en su caso, el **FIDEICOMISO** establecido para el desarrollo del **PROYECTO**, pondrá a mi disposición el remanente de los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** notifique a **LA FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas. En el evento en que mi retiro se produzca antes de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** constituido para el desarrollo del **PROYECTO**, se pondrán a mi disposición también los rendimientos generados por los recursos depositados. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a mi favor se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al conocimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de la ocurrencia de alguna de las causales mencionadas anteriormente. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. Acepto que en caso de que mi retiro, en las condiciones y términos establecidos en este documento, se produzca después de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** que se constituye para el desarrollo del **PROYECTO** y hasta antes de la fecha programada para la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, dicho retiro se tendrá como un incumplimiento, caso en el cual **EL FIDEICOMITENTE** podrá hacer efectiva una pena la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor entregado a la fecha del incumplimiento, o podrá retener el valor total consignado a la fecha de retiro, en caso de que sea inferior a la suma antes mencionada, para lo cual este **FIDEICOMISO** tendrá la facultad

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

de restituirme solamente las sumas de dinero recibidas, sin que haya lugar al pago de rendimientos, previo descuento de la suma anteriormente indicada a título de pena, salvo el caso establecido en el Literal i) del Parágrafo Primero anterior, para lo cual **LA FIDUCIARIA** una vez notificado dicho incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** efectuará el pago correspondiente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** realice la notificación. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a mi favor se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de conocimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de la ocurrencia del incumplimiento. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**.

9. Poner a mi disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mencionado, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. numeral 4° del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; al no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las condiciones pactadas en la cláusula segunda (2ª) del presente documento. Manifiesto que conozco que si la **FIDUCIARIA** no pudiera efectuar la consignación en la cuenta indicada en esta carta de instrucciones dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA** a mi nombre, lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Declaro que conozco que **LA FIDUCIARIA** no participó, ni participará en el desistimiento, por lo tanto declaro indemne a **LA FIDUCIARIA**, frente a este asunto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Instruyo a **LA FIDUCIARIA** para aceptar el desistimiento, solo con la comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del mismo.

10. Poner a mi disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mediante abono en cuenta que esté a mi nombre únicamente, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 4 del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; al no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las condiciones pactadas en la Cláusula Segunda (2) del presente documento. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, los recursos serán puestos a mi disposición dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL sin cumplirse las condiciones pactadas en la Cláusula Segunda (2) del presente documento. Manifiesto que conozco que si **LA FIDUCIARIA** no pudiera efectuar la consignación en la cuenta indicada en esta **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a mi nombre, lo mismo ocurre en

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**.

11. Descontar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en la Cláusula Vigésima del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

12. Autorizo a **LA FIDUCIARIA** y/o al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a realizar el reporte y consulta a la CIFIN o Datacrédito en los mismos términos del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

13. Autorizo a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, para que envíe mensualmente al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** el extracto del movimiento de los recursos por mí (nosotros) entregados a **LA FIDUCIARIA** discriminando los depósitos realizados, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.

14. El precio del inmueble pactado con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** es la suma de CIENTO TRECE MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS COLOMBIANOS ($113.044.000,00) de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así:

Fecha	Importe total
05/07/2017	10.000.000,00
01/08/2017	10.000.000,00
30/08/2017	8.913.200,00
15/09/2017	5.000.000,00

Total de la cuota inicial $ 33.913.200,00 Total financiación $ 79.130.800,00

15. Manifiesto que conozco que no podré ceder mi posición contractual en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.**

16. Manifiesto que conozco que el desarrollo del **PROYECTO MALASAÑA** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

17. Manifiesto que conozco que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no garantiza el manejo futuro de los recursos, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del **PROYECTO** en especial por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO.**

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

18. En mi calidad de **ENCARGANTE** declaro que recibí copia del contrato de fiducia y de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la SFC y conozco que en la página web de Fiduciaria.

19. Acepto (aceptamos) que en el evento en incurra (mos) en mora de pagar una cualquiera de las cuotas pactadas en la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** en las fechas acordadas, deberé (mos) cancelar el valor adeudado junto con el interés moratorio más alto permitido, por cada mes de retardo o a prorrata del mismo. Las sumas que se recauden por concepto de mora serán entregadas por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Cláusula Décima Segunda del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** antes mencionado.

    Mi (nuestro) compromiso asumido relativo al pago de las cuotas pactadas en las fechas acordadas y que constan en la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** continuará vigente con posterioridad a la entrega por parte de **LA FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de los dineros recibidos por mi (nosotros), junto con los rendimientos e intereses de mora, hasta la suscripción de la respectiva Promesa de Compraventa.

20. Manifiesto que conozco y acepto que la responsabilidad que adquiere **LA FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.

21. Manifiesto que conozco, acepto y he recibido copia del reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en el cual serán invertidos los recursos a mi nombre.

22. Manifiesto que conozco y acepto que la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN** no constituye una Promesa de Compraventa. **LA FIDUCIARIA** no suscribirá ninguna Promesa de Compraventa, ni participará en su definición.

23. Manifiesto que conozco y acepto que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se hace responsable del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

24. Manifiesto que conozco y acepto que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a suministrar información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obligan a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructora, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

25. Informo que el número de mi cuenta para la devolución de mis recursos entregados junto con sus rendimientos previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula Vigésima del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** mencionado y los tributos

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

(impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, es la Cuenta Davivienda Número 036470232442 del (Entidad Financiera) _____ la cual se encuentra a mi nombre. De no suministrar un número de cuenta a la firma de esta **CARTA DE INSTRUCCIONES** me comprometo con **LA FIDUCIARIA** a informarlo con posterioridad, entendiendo que **LA FIDUCIARIA** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a mi nombre únicamente.

25. Autorizo **LOS FIDEICOMITENTES** para instruir a **LA FIDUCIARIA** para que ceda el presente Contrato a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA** legalmente constituida en Colombia.

27. Declaro que se requiere de mi autorización cuando las eventuales modificaciones financieras y técnicas propuestas por **LOS FIDEICOMITENTES** impliquen cambios en el precio del inmueble o en las especificaciones de construcción que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** protocolizará en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO**.

28. La presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** constituye el escrito informativo al cual hace referencia la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

29. Con la firma de la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN** declaro conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá obtener nuestra autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo de la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, la cual deberá ser obtenida y se deberá conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la ciudad de BOGOTA en la siguiente dirección Calle51SurNro.5F-87CantonSur,BogotaD.C y teléfono 3222710335 obligándome a notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** todo cambio que se produzca en los mismos.

Anexo a la presente el formulario de **SOLICITUD DE VINCULACIÓN** debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera, y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Bogota a los 17 días del mes de Octubre del año 2017.

_____ _____

C.C. 98791155 C.C.

Suscribo la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

PAULA ANDREA SUAREZ URIBE
Representante Legal Suplente Casamaestra S.A.S

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Fiduciaria Bogotá

FORMULARIO DE SOLICITUD DE VINCULACIÓN PERSONA NATURAL – FIDUCIA INMOBILIARIA

MILASAÑ-TARJETA 20

Ciudad	Fecha (Año / Mes / Día)	Código	Nombre de O
Armenia	17 / 10 / 25		

Nombre del Proyecto: Milasaña

Código del Fideicomiso: 2-1-66786

Tipo de Proyecto: Unidad de Vivienda entre 0 y 434 SMMLV [X] — Unidad de Vivienda Superior a 434 SMMLV y/o Unidad de Comercio [ ]

Tipo de Vinculación	Adquiriente	Apoderado	Tutor
	[X]	[ ]	[ ]

INFORMACIÓN BÁSICA

Primer Apellido: Ortiz
Segundo Apellido:
Primer Nombre: Luis
Segundo Nombre: Fernando

Documento de Identificación: [X] C.C. [ ] T.I. [ ] Pais [ ] C.E. [ ] R.C.
No.: 98701.155
Expedido en: Belo Antioquia
Fecha de Expedición: 2001 / 03 / 02
Estado Civil: [ ] Soltero [ ] Separado [ ] Unión Libre [X] Casado [ ] Viudo [ ] Otro
Fecha de Nacimiento: 1962 / 11 / 14
Ciudad de Nacimiento: Medellin

Género: [X] M [ ] F

Dirección Residencia: Escuela de Artilleria Calle 51sur-SF-87
Ciudad: Bogota
Departamento: Cundinamarca
País: Colombia

Teléfono: 5675611
Teléfono Celular: 3222710335

Nacionalidad: Colombiano [X] Estadounidense [ ] Otro [ ] Cual:
País de Nacimiento: Colombia

Dirección Electrónica para: [X] Envío Información proyecto inmobiliario
Correo Electrónico: sinjrfe08@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Ocupación: [ ] Independiente [X] Asalariado [ ] Pensionado [ ] Boda [ ] Ama de Hogar [ ] Rentista [ ] Hogar Otro:

Nombre de la Empresa o Establecimiento: Ejercol
Cargo u Oficio: Suboficial
Dirección de la Empresa: CAN - Bogotá
Tipo de contrato: Término Fijo [ ] Término Indefinido [X]
Teléfono: 3222710335
Ciudad: Bogota
País: Colombia

PEP: Si [ ] NO [X]
Categoría PEP: Personas expuestas políticamente [ ]
Representantes legales de organizaciones internacionales [ ]
Personas que gozan de reconocimiento público [ ]
Algún familiar suyo es catalogado como PEP (segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil) SI [ ] NO [X]

Detalle de la Actividad Económica Principal CIIU: Asalariado
Clasificación CIIU (tomado de la declaración de renta): 0110

Residencia fiscal
Obligado a Tributar en Estados Unidos: SI [ ] NO [X] — Número TIN:
Obligado a Tributar en Otro País: SI [ ] ¿Cual (es)?: — N. ID Tributario
NO [X] ¿Cual (es)?: — N. ID Tributario

RECURSOS Y / O BIENES A ENTREGAR (no aplica para fondos de inversión)

Dinero [X] Inmueble [ ] Otro: N. de identificación del bien: Valor: $ 113.044.000.-

INFORMACIÓN FINANCIERA

Total Activos $	15'000.000	Total Pasivos $	0
Total Ingresos Mensuales $	2'990.000	Total Egresos Mensuales $	1'500.000
Total Otros Ingresos $ (No operacionales, diferentes a la actividad principal)		Descripción otros ingresos	
Realiza Operaciones en Moneda Extranjera? Si [ ] NO [X]		Tipo de Producto:	Monto / Moneda
País	Ciudad	Nombre de Entidad	No. de Producto
			Tipo de Operación: Ingreso [ ] Egreso [ ]

VISTO BUENO

La información de la Fiduciaria se maneja con reserva legal

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

RECURSOS QUE DEPENDEN DE UN TERCERO. Si los recursos entregados pertenecen a un tercero, por favor diligencia la siguiente información:

Primer Apellido	Segundo Apellido	Primer Nombre	Segundo Nombre

Nacionalidad	Documento de Identificación	No.	Fecha de Expedición	Fecha de Nacimiento	Ciudad de Nacimiento
☐ COL ☐ U.S. ☐ COL/U.S. ☐ Otro ¿Cuál?	☐ C.C. ☐ Pasaporte ☐ C.E ☐ Otro ¿Cuál?	Expedida en	Año Mes Día	Año Mes Día	Género ☐ M ☐ F

Estado Civil	Reside en Colombia?			
☐ Soltero ☐ Casado ☐ Separado ☐ Viudo ☐ Unión Libre ☐ Otro	SI ☐ NO ☐	Tiempo de Residencia	Teléfono Celular	PEP ☐ SI ☐ NO Persona Políticamente Expuesta

DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL INVERSIONISTA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO SUMAR

Manifiesto que he recibido y entendido la información que se encuentra en el prospecto y el reglamento del fondo de inversión Colectiva abierta Sumar

DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

"Declaro que los recursos tienen un origen lícito y provienen de ingresos de mi actividad económica y ocupación asociada a mi empleo u oficio, de manera [illegible] al marco legal y normativo Colombiano vigente. 2) No admito que terceros efectúen depósitos a nombre mío, con fondos provenientes de otra(s) persona(s). 3) No permitiré cualquier movimiento en mi cuenta [illegible] Ingresos laborales

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

[illegible]

INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO

[illegible]

CLASIFICACIÓN Y PERFIL DE RIESGO DEL INVERSIONISTA*

Clasificación inversionista

☒ CONSERVADOR
Es aquel inversionista que objetiva su inversión en la conservación del capital con alternativas de rentabilidad que empiezan bajo riesgo y alta liquidez. Aceptando alternativas de inversión [illegible]

Firma del cliente (C.C.) 98764155

Huella (Índice Derecho)

ESPACIO RESERVADO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO Y/O FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A Y/O SALA DE VENTAS

Nombre legible del funcionario que realiza la entrevista: luis felipe lópez p.

Cargo: Aux. Fiducia

La información diligenciada por el cliente es consistente con los resultados de la entrevista: SI ☒ NO ☐

Firma del funcionario que realiza la entrevista:

VERIFICADO

Para mayor información, consulte nuestros productos y servicios dentro de la página www.FIDUBogota.com

FB-046-1 (BOGOTÁ - 17)

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Fiduciaria Bogotá

FORMATO DE ACEPTACIÓN DEL INVERSIONISTA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO SUMAR

Yo Luis Fernando Ortiz identificado (a) con cedula No. 98-701-155 he recibido y entendido la información que se encuentra en el prospecto y el reglamento del Fondo de Inversión Colectivo Abierto Sumar.

Firma

Nombre Luis Fernando Ortiz

Identificación No. 98.701.155

Dirección Calle 51 Sur-5F-82 Canton Sur . Bogota

Teléfono 3222710335

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

EJÉRCITO NACIONAL

EL(LA) SUSCRITO(A) OFICIAL SECCION ATENCION AL USUARIO DIPER

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a);(ta;) SUBOFICIAL SS ORTIZ LUIS FERNANDO, con CC 98701155,con código militar 98701155, con Código MOCE S410A1A00000, quien actualmente es orgánico en el(la) INSPECCION GENERAL DEL EJERCITO NACIONAL y le figura la siguiente información:

Fecha Corte: 18/10/2017

NOVEDAD	DISPOSICIÓN				FECHAS		TOTAL
					DE	A	AA-MM-DD
SERVICIO MILITAR	EJC	DIRTRA	169	26-12-2000	05-04-2001	15-02-2003	01-10-10
ALUMNO ESCUELA DE SUBOFICIALES	EJC	DAP-EJC	1044	20-04-2003	01-04-2003	30-03-2003	00-01-14
SOLDADO PROFESIONAL	EJC	DAP-EJC	1082	20-05-2003	15-05-2003	31-12-2005	02-07-16
SUBOFICIAL	EJC	DAP-EJC	1240	16-12-2005	01-01-2006	18-10-2017	11-09-17
Total tiempos reconocidos en EJÉRCITO NACIONAL							16-04-27

Nota: Esta Certificación no es válida para retiro, los datos aquí contenidos son los registrados en su historia laboral, para reconocimientos prestacionales deben ser evaluados por la Dirección de Prestaciones Sociales, de acuerdo a las normas legales vigentes. Para efectos de asignación de retiro o pensión en el caso de tener tiempo de Alumno se liquidará sin sobrepasar 2 años.

Se expide en Bogotá D.C. el(los) 18 día(s) del mes de octubre de 2017

MAYOR CARLOS DANIEL ARAQUE PINEDA
OFICIAL SECCION ATENCION AL USUARIO DIPER

Firmado digitalmente por: REGISTRO ELECTRONICO
Dependencia: UNIDAD GESTIÓN GENERAL - DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
Fecha firma: 18/10/2017 18:09:32

Identificador: aSvn KERR+Nfie zHbK VWS oXDn Mw- |Válido indefinido
URI: https://www.mpdatosqa.gov.co/BadaElectronica

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

DIAN

Certificado de Ingresos y Retenciones
Año Gravable 2016

MUISCA

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Agente retenedor - Informante exclusivamente de ingresos y retenciones

4. Número de formulario

Beneficiario

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) — 9 0 0 1 3 0 6 3 2 4

7. Primer apellido | 8. Segundo apellido | 9. Primer nombre | 10. Otros nombres

11. Razón social: EJÉRCITO NACIONAL

Agente retenedor

24. Tipo de documento: 13

25. Número de identificación: 9 8 7 0 1 1 5 5

Apellidos y nombres: ORTIZ | LUIS | FERNANDO

Período de la Certificación

30. DE: 2016 01 01 31. A: 2016 12 31

32. Fecha de Expedición: 2017 10 18

33. Lugar donde se realizó la retención: Bogotá D.C.

34. Cód. Ciudad: 1 1 | 35. Cód. Depto.: 0 0 1

36. Número de agencias, sucursales, filiales o establecimientos de la empresa informante cuyos montos de retención se consolidan

Concepto de los ingresos		Valor
Salarios (No incluya los valores de los capítulos 38 a 41)	37	$35.997.881,10
Cesantías e intereses de cesantías efectivamente pagados en el período	38	$0,00
Gastos de representación	39	$0,00
Pensiones de jubilación, vejez o invalidez	40	$0,00
Otros ingresos originados en la relación laboral	41	$0,00
Total de ingresos brutos (Suma 37 a 41)	42	$35.997.881,10

Concepto de los aportes		Valor
Aportes obligatorios por salud	43	$831.300,00
Aportes obligatorios a fondos de pensiones y seguridad pensional	44	$1.581.899,07
Aportes voluntarios a fondos de pensiones y cuentas AFC	45	$0,00
Valor de la retención en la fuente por salarios y demás pagos laborales	46	$0,00

Firma del retenedor

Dec.836/91 Art.10: Los certificados de ingresos y retenciones impresos no requieren firma autógrafa.

Datos a cargo del receptor

Concepto de otros ingresos		Valor recibido		Valor retenido
Arrendamientos	47		54	
Honorarios, comisiones y servicios	48		55	
Intereses y rendimientos financieros	49		56	
Compensación por activos fijos	50		57	
Loterías, rifas, apuestas y similares	51		58	
Otros	52		59	
Totales: (Valor recibido: Suma 47 a 52) (Valor retenido: Suma 54 a 59)	53		60	
Total retenciones año gravable 2016 (Suma 46 + 60)			61	

Item	62. Identificación de los bienes poseídos	63. Valor Patrimonial
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

Deudas vigentes a 31 de Diciembre de 2016 — 64

Identificación de los personas dependientes a cargo

Item	65. C.C. o NIT	66. Apellidos y Nombres	67. Parentesco
1			
2			
3			
4			

Certifica que durante el año gravable de 2016

1. Por el monto del 80% de los ingresos provinieron de una relación laboral o legal y reglamentaria
2. El patrimonio bruto no superó los 4.500 UVT ($ 139.863.000)
3. No fue necesario del requisito de renta
4. Sus ingresos brutos fueron inferiores a 1.400 UVT ($ 43.494.000)
5. Los consumos mensuales tarjeta de crédito no superaron la suma de 2.800 UVT ($ 87.000.000)
6. Que el total de sus compras y pagos no superó la suma de 2.800 UVT ($ 87.000.000)
7. Que el valor total de sus consignaciones bancarias, depósitos o inversiones financieras no superaron la suma de 4.500 UVT ($ 139.863.000)

Por lo tanto manifiesta que no fue obligado a presentar declaración de renta y complementarios por el año gravable de 2016.

Firma del contribuyente

Original. Autorizado

NOTA: Este certificado sustituye para todos los efectos legales la declaración de Renta y Complementarios para los solicitantes que lo tienen

Certificado impreso por la Sección Atención a Usuario Dirección de Pensiones, Ejército Nacional.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 98.701.155

ORTIZ

APELLIDOS

LUIS FERNANDO

NOMBRES

FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 14-NOV-1982

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.78
ESTATURA

O+
G.S. R.H

M
SEXO

02-MAR-2001 BELLO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

A-4400100-00248347 M-0098701155-20100305 0023251778A 1 8090923329

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Casamaestra

Armenia, 17 febrero de 2020

Señor
LUIS FERNANDO ORTIZ

Asunto: Fecha devolución de recursos

Por medio de la presente **Casamaestra S.A.S** Se permite informar que los términos para la devolución de recursos del apartamento 208 del proyecto Malasaña, serán evaluados por el área jurídica y el área de desistimientos, con el fin de determinar las condiciones de devolución ya que a la fecha solo se han otorgado rendimientos sobre los valores aportados por usted mismos que serán calculados directamente por el analista financiero encargado de liquidar dichos rendimientos, con el fin de establecer y aclarar el procedimiento que se lleva a cabo con su negociación le estaremos notificando por medio de oficio a la dirección de correspondencia Calle 19 Número 20 – 19 Cantón Militar Jaime Rooke Casa Fiscal A04 Ibagué por medio de correo certificado y con copia al correo electrónico siulrfe08@hotmail.com el día viernes 21 de febrero de 2020, las condiciones de su devolución

Cordialmente;

Geraldine Moncada M.

Geraldine Moncada M.

Área Desistimientos

Casamaestra S.A.S

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

CCI

CCI
Nit. 890.700.622-4
RECIBO No. S000584846
Documento equivalente a la factura No S000584846

Nro. operación. 01-CCARVAJA-20200206-0083
Nro. liquidación. 1453701
Fecha y hora. 2020-02-06 - 16:46:51
NIR: 20200206164647000160108020000
Recibo expedido en forma virtual
Nro. recuperación. GEOBGM
Cajero: CCARVAJA

Nombre. CASAMAESTRA S.A.S
Identificacion: 901.016,362-1
Dirección: ARMENIA
Teléfono:

Cant	Servicio	Descripción	Base/Activos	Año	Mat/Ins	Valor
1	01010102	CERTIFICADO CON		0000	210866	$6,100.00

Valor Total.....	**$6,100**
Valor Descuento..	**$0**
Valor IVA.....	**$0**
Valor NETO....	**$6,100**

Forma de Pago
Pago en Efectivo..... **$6,100**

Saldo prepago: 0

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: CASANAESTRA S.A.S
ORGANIZACIÓN JURIDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 901015362-1
ADMINISTRACIÓN DIAN : ARMENIA
DOMICILIO : ARMENIA

MATRICULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 210366
FECHA DE MATRÍCULA : OCTUBRE 07 DE 2016
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2019
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : MARZO 29 DE 2019
ACTIVO TOTAL : $,757,708,000.00
GRUPO NIIF : GRUPO 1

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : AV BOLIVAR 15 118 P 3 ED BOSQ CLUB
MUNICIPIO / DOMICILIO: 63001 - ARMENIA
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 7314500
TELÉFONO COMERCIAL 2 : 3024673732
TELÉFONO COMERCIAL 3 : NO REPORTO
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : contabilidad@gaccasanaestra.com.co

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : AV BOLIVAR 1A 118 P 3 ED BOSQ CLUB
MUNICIPIO : 63001 - ARMENIA
TELÉFONO 1 : 7314500
TELÉFONO 2 : 3024673732
CORREO ELECTRÓNICO : contabilidad@gaccasanaestra.com.co

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, NO AUTORIZO para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico su notificación.

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES
ACTIVIDAD SECUNDARIA : F4112 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES
OTRAS ACTIVIDADES : L6810 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 01 DE OCTUBRE DE 2016 DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NUMERO 43862 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 07 DE OCTUBRE DE 2016, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA CASANAESTRA S.A.S.

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
SC-2	20180731	ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ARMENIA	RM05-46707	20180817

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

AC-2	20190806	ACCIONISTAS ASAMBLEA EXTRAORDINARIA	GENERAL	ARMENIA	0009-48982	20190812

CERTIFICA - VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL. LA SOCIEDAD TENDRA COMO OBJETO PRINCIPAL: A) LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y LA ASESORÍA EN TEMAS RELACIONADOS. B) LA REALIZACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS URBANÍSTICOS Y LA EJECUCIÓN DE LOS MISMOS; LA URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS URBANÍSTICOS GENERALES. LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS Y SERVICIOS RESULTANTES DE LOS MISMOS, REALIZANDO TODA CLASE DE ACTUACIONES ENCAMINADAS A LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, ADQUIRIENDO LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR Y DESARROLLO DE TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES QUE CONFORME A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, PUEDA SER ACOMIDA POR LA SOCIEDAD. C) LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE PROMOCIÓN, ADQUISICIÓN Y ADMINISTRACIÓN, AL IGUAL QUE LA DE CORRETAJE DE BIENES INMUEBLES. D) LA SOCIEDAD DE ACUERDO A LO PREVISTO EN EL ARTICULO 5 NUMERAL 5 DE LA LEY 1258 DE 2008. PODRÁ REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD CIVIL Y COMERCIAL LÍCITA DE LAS CONSIDERADAS EN EL ARTICULO 23 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO, PARA LO CUAL NO REQUERIRÁ REFORMAR EL PRESENTE ARTÍCULO DE LOS ESTATUTOS, A NO SER NORMA EXPRESA QUE ASÍ LO EXIJA PARA EL DESARROLLO DE DETERMINADA ACTIVIDAD. LA SOCIEDAD PODRÁ LLEVAR A CABO, EN GENERAL, CUALQUIER TIPO DE OPERACIÓN DE LA NATURALEZA QUE FUERE. ASÍ COMO CUALQUIER ACTIVIDAD SIMILAR, CONEXA O COMPLEMENTARIA, O QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO O LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	500.000.000,00	500,00	1.000.000,00
CAPITAL SUSCRITO	200.000.000,00	200,00	1.000.000,00
CAPITAL PAGADO	200.000.000,00	200,00	1.000.000,00

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL 04 DE OCTUBRE DE 2016 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 40963 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 07 DE OCTUBRE DE 2016, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	CASTRO ARIAS JUAN CARLOS	CC 1.094.963.022

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTES

POR ACTA NÚMERO 1 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2016 DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, REGISTRADO EN ESTA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 41092 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 23 DE NOVIEMBRE DE 2016, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	SUAREZ URIBE PAULA ANDREA	CC 41.935.759

POR ACTA NUMERO 2 DEL 31 DE JULIO DE 2018 DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 46309 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 17 DE AGOSTO DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL SEGUNDO SUPLENTE	OSTIGA MARIN HUMBERTO	CC 9.605.844

POR ACTA NÚMERO 2 DEL 31 DE JULIO DE 2018 DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA

Rapientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : $6,100

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SB)

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace https://sitarmonia.confecomercio.co/cv.php seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación yFCbDTxNqH

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 16208 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 17 DE AGOSTO DE 2018, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REPRESENTANTE LEGAL TERCER SUPLENTE	OSPINA GIRALDO LUZ CLEMENCIA	CC 24,534,988

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD. LA SOCIEDAD TENDRÁ UN ORGANO DE DIRECCIÓN DENOMINADO ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, Y UN REPRESENTANTE LEGAL. LA REVISION FISCAL SOLO SERÁ PROVISTA EN LA MEDIDA QUE LO EXIJAN LAS NORMAS LEGALES VIGENTES.

REPRESENTACIÓN LEGAL. - LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARA A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, QUIEN TENDRÁ UNO O TRES SUPLENTES. EL PRIMER SUPLENTE CON LAS MISMAS FACULTADES QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL, EL SEGUNDO Y TERCER REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE, SOLO TENDRAN FACULTADES EXPRESAS PARA REPRESENTACIÓN JUDICIAL ANTE LOS DIFERENTES CENTROS DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL Y ANTE TODOS LOS DESPACHOS JUDICIALES EN EL NIVEL NACIONAL. EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL SERÁ DESIGNADO PARA UN TÉRMINO DE UN AÑO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS AL IGUAL QUE SUS SUPLENTES, LOS CUALES UNA VEZ VENCIDO DICHO TÉRMINO, DARÁ LUGAR DE MANERA AUTOMATICA A LA DELEGACIÓN DE SUS CARGOS. HASTA TANTO SE REALICE LA DEBIDA PROVISIÓN DE ESTOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, NOMBRAMIENTOS QUE SE PODRÁN REALIZAR ANTES O DESPUES DE VENCIDO EL TÉRMINO DEL REPRESENTANTE LEGAL EN TURNO. LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTES TERMINARÁN EN CASO DE DIMISIÓN O REVOCACION POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, DE DECESO O DE INCAPACIDAD EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTES SEA UNA PERSONA NATURAL Y EN CASO DE LIQUIDACIÓN PRIVADA O JUDICIAL, CUANDO EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURIDICA.
LA CESACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTES, POR CUALQUIER CAUSA, NO DA LUGAR A NINGUNA INDEMNIZACION DE CUALQUIER NATURALEZA, DIFERENTE DE AQUELLAS QUE EL CORRESPONDIERE CONFORME A LA LEY LABORAL, SI FUERE EL CASO.
LA REVOCACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS NO TENDRÁ QUE ESTAR MOTIVADA Y PODRÁ REALIZARSE EN CUALQUIER TIEMPO
EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL REPRESENTANTE LEGAL SEA UNA PERSONA JURÍDICA, LAS FUNCIONES QUEDARÁN A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE PTA.
TODA REMUNERACIÓN A QUE TUVIERE DERECHO EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, DEBERA SER APROBADA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL. LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN NO TENDRA RESTRICCIONES DE CONTRATACIÓN POR RAZÓN DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTÍA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRA CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MAS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL. LE ESTÁ PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMÁS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD POR SÍ O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURÍDICA PRÉSTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTÍA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.

CERTIFICA

QUE BAJO EL NÚMERO 152159 DEL LIBRO IX DE REGISTRO, EL DIA 05 DEL MES 09 DEL AÑO 2019, SE INSCRIBIÓ DOCUMENTO PRIVADO MEDIANTE EL CUAL, LA TESORERA ANDREA ACTIVO EN NOMBRE PROPIO Y COMO REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE DE CASAMAESTRA S.A.S Y CONSTA EL NUMERO DE TELEFONO CELULAR DE LA SOCIEDAD EL CUAL SEGUIRA SIENDO EL 3026475742.

CERTIFICA

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

Entre los suscritos, a saber: **(I) JUAN CARLOS CASTRO ARIAS**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1094963022, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CASAMAESTRA S.A.S.**, sociedad identificada con NIT. No. 901.016.362-1, legalmente constituida mediante Documento Privado del 4 de octubre de 2010, otorgado en Armenia, inscrita el 7 de octubre de 2016 bajo el No. 00040863 del Libro IX, de la Cámara de Comercio de Armenia y Quindío, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la misma Cámara (Anexo 1), **(II) MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** mayor de edad, identificada con C.C. No. 25.150.280 , domiciliada en Filandia-Quindío, de estado civil casada con sociedad conyugal disuelta, actuando en su propio nombre y representación; quienes en adelante y para efectos de este documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, y por la otra, **(III) CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.592.985 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, quienes en conjunto se denominaran **LAS PARTES**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.

CLÁUSULA PRIMERA. CONSIDERACIONES.

1. Que **CASAMAESTRA S.A.S.**es una empresa especializada en construcción y promoción inmobiliaria, y está interesada en desarrollar, un **PROYECTO** denominado **MALASAÑA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, conformado por ciento cincuenta y cuatro (154) unidades inmobiliarias.

   El **FIDEICOMITENTE** declara que el término aproximado de duración de la construcción del **PROYECTO** será de dieciocho (18) meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio.

2. Que el **PROYECTO MALASAÑA** será desarrollado sobre sobre el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, el cual actualmente es de propiedad de la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA**, identificada con C.C. No. 25.150.280 , quien transferirá el referido inmueble en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente documento.

3. Que en caso de NO cumplirse las condiciones de giro establecidas en el punto 1.1. de la **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA**, correspondiente a la primera fase del presente **CONTRATO**, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia a **LA FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a partir del no cumplimiento de las condiciones de giro y sin que medie acto o requisito adicional alguno.

Repientrega COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

4. Que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, por su cuenta y riesgo ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO MALASAÑA**.

5. Que para efectos de presente documento, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** sociedad que estará encargada de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de mismo.

6. Que la finalidad del presente contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de permitir al **FIDEICOMITENTE** ejecutar un proyecto de vivienda de interés social de acuerdo con los literales B y C del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, Numeral 9 del artículo 207 -2 del Estatuto Tributario los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social que será determinado por el.

CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones

2.1. LOS FIDEICOMITENTES. Se denominará así a la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.**, y a la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA**, quienes se identificaron al inicio del presente documento.

2.1.1. FIDEICOMITENTE APORTANTE: Se denominará así a la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** quien aportará el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente documento, sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO MALASAÑA.**

2.1.2 FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR: Se denominará así a la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** el cual es el profesional en construcción, desarrollo y planeación de proyectos de construcción y por lo tanto, es el responsable del **PROYECTO**, quien por su cuenta y riesgo, llevará a cabo la oferta y promoción de las ventas, la construcción y la gerencia del mismo. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, responderá directamente ante los **COMPRADORES**, por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia del **PROYECTO** y autoriza para que dicha instrucción sea incluida en los Contratos de Promesa de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.

2.2. LA FIDUCIARIA. Es la sociedad FIDUCIARIA **BOGOTA S.A.**, persona jurídica que administrará en calidad de **FIDUCIARIA** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, objeto del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

2.3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se denomina **FIDEICOMISO MALASAÑA-FIDUBOGOTA S.A.** conformado por: (i) El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, que fue transferido por **EL FIDEICOMITENTE** conforme se indicó en los antecedentes del presente contrato (ii) Los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE** en desarrollo del presente Contrato, y en general todos los recursos que aporte **EL FIDEICOMITENTE**.

2.4. COMPRADORES. Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, los Contratos de Promesa de Compraventa de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en virtud de los cuales se obliga a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este Contrato.

2.5. CARTA DE INSTRUCCIONES. Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y cada uno de los **ENCARGANTES**, el cual contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CARTA DE INSTRUCCIONES**, se adjunta al presente Contrato como Anexo No. 3.

2.6. PROYECTO. Es el conjunto de bienes compuesto por el inmueble a transferir y la construcción efectuada por **EL FIDEICOMITENTE**. El **PROYECTO** se denominará **MALASAÑA**, sobre el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, conformado por ciento cincuenta y cuatro (154) unidades inmobiliarias.

2.7. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, las cuales serán prometidas en venta a los **COMPRADORES** y posteriormente transferidas a estos.

2.8. EL FINANCIADOR O LOS FINANCIADORES. Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES** no serán parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE** actuará como obligado solidario y avalista del mismo.

2.9. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO. Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte de los **FIDEICOMITENTES** al crédito que aquellos adquirieron con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

2.10. LA FINANCIACION HIPOTECARIA. La financiación hipotecaria para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente Contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA** no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

CLÁUSULA TERCERA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES. Las partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un pleno de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CLÁUSULA CUARTA. NATURALEZA DEL CONTRATO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) y por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES.

1. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.

2. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

   Igualmente **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega y entregará a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley190/95, 1708/14 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES** se encuentran: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las Leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietaria de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

4. **AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del Contrato y la ejecución del mismo.

5. **PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES** son propietarios, o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como éstos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione el uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual. A la fecha **LOS FIDEICOMITENTES** no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte del **FIDEICOMITENTE** no infringen los derechos de ninguna persona en ningún espacio sustancial.

6. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el real saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES**, no están pendientes, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) Que busquen

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social; (ii) Que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del **FIDEICOMITENTE** de ejecutar el presente Contrato o (iii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este Contrato.

7. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS.** A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse que resulte un efecto materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

8. **IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES** han presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente Contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**. Así mismo, declaran **LOS FIDEICOMITENTES** que previamente a la celebración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **LA FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

9. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA**, directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES** y una vez dichas condenas se encuentren en firme y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

10. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente Contrato más de una persona llegue a ostentar la calidad de **LOS FIDEICOMITENTES** y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa de éstos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1.995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este Contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

A. De los términos del presente Contrato, administrar el el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, junto con los demás activos aportados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. Proveer, tener y administrar recursos dineros que reciba:
   a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
   b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
   c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**
   d) De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.

C. **LA FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.

D. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

E. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

F. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

G. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. El presente contrato consta de una fase pre-operativa y una fase operativa.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, vendedor y desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO TERCERO. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en los inmuebles fideicomitidos el **PROYECTO** denominado **MALAGAÑA**.

PARAGRAFO CUARTO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARAGRAFO QUINTO. Mediante razón motivada y previa aceptación de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

PARAGRAFO SEXTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declara que la finalidad del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO MALASAÑA** y permitir al **FIDEICOMITENTE** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, Numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado **MALASAÑA**.

CLÁUSULA SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

1. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** transfiere a **LA FIDUCIARIA**, a TÍTULO **DE FIDUCIA MERCANTIL**, a la firma del presente Contrato, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000,oo)** para la constitución del presente

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

PATRIMONIO AUTÓNOMO, para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, suma que será restituida en la Cuenta Corriente Número 665-841530-09 del Banco Bancolombia, una vez se haya registrado contablemente el aporte del INMUEBLE en el presente FIDEICOMISO.

2. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE transfiere a LA FIDUCIARIA a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL a la firma del presente Contrato, la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000,oo) para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO. Para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, suma que será restituida en la Cuenta Corriente Número 665-841530-09 del Banco Bancolombia, una vez se haya registrado contablemente el aporte del INMUEBLE en el presente FIDEICOMISO.

3. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá a LA FIDUCIARIA a TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. El valor por el cual se contabilizará el lote de terreno que se transferirá al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO es de SETENTA Y CINCO MILLONES DE Pesos MONEDA CORRIENTE ($79.051.000,oo)

PARÁGRAFO SEGUNDO. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE declara que el inmueble que se transferirá al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO se encuentra libre de limitaciones al dominio y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción y contingencias de acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estarán destinados al desarrollo de un PROYECTO en los términos y condiciones previstos en el CONTRATO DE FIDUCIA que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con LA FIDUCIARIA sino también para con los terceros a quienes el PATRIMONIO AUTÓNOMO transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en el documento denominado promesa de compraventa que suscribirá EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR con los COMPRADORES y en las Escrituras Públicas de Transferencia de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que suscribirán LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y los COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. Previo a la transferencia del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al PATRIMONIO AUTÓNOMO EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se compromete a remitir Estudio de Títulos del inmueble con concepto favorable y sin observaciones por parte de un abogado autorizado por LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. Este patrimonio se verá incrementado con los bienes y/o recursos económicos que posteriormente aporten LOS FIDEICOMITENTES y con los rendimientos que produzcan los recursos económicos que lo conforman, si hay lugar a ello.

PARÁGRAFO CUARTO. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA y sólo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio. Por lo tanto, las obligaciones adquiridas por LOS FIDEICOMITENTES que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este Contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de LA

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de **LA FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de **LA FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

CLÁUSULA OCTAVA. COMODATO. **LA FIDUCIARIA** entrega con la firma del presente documento al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en comodato a título precario, el inmueble transferido. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** tendrá respecto del bien entregado en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** haga para la conservación o mejoramiento del inmueble fideicomitido. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** manifiesta conocer las calidades, las características y condiciones de los bienes que se presta por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del objeto prestado de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente al **COMODATARIO** ceder el contrato de comodato.

CLÁUSULA NOVENA. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO. Durante la vigencia del presente Contrato y con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** los recursos necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, impartidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, con destino a las siguientes partidas:

1. Todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquiridos para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, gastos reembolsables, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de promoción y de construcción.

2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento del bien, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.

3. Las devoluciones que soliciten **COMPRADORES** a través del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias

4. Las restituciones de los aportes realizados por **LOS FIDEICOMITENTES**.

5. Las utilidades a que tenga derecho **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA. PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO LA FIDUCIARIA** efectuará desembolsos, con la siguiente prelación:

1. **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
2. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.
3. Devoluciones de recursos por desistimientos de los **COMPRADORES**.Desembolsos de recursos para la ejecución del **PROYECTO** de acuerdo con la instrucción del **FIDEICOMITENTE**.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

4. Restitución de los aportes realizados por EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE**
5. **UTILIDADES** del FIDEICOMISO para EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS.

11.1. **FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO.** A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales de acuerdo con su naturaleza, no implican el recibo de una suma fija o determinada sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación.

11.2. **RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** La restitución del aporte efectuado por EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE** corresponde a la suma por la cual se efectuó la transferencia del inmueble al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará por solicitud del **FIDEICOMITENTE** siempre y cuando el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

11.3. **UTILIDADES.** LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. El presente FIDEICOMISO será desarrollado en los siguientes términos:

1. **FASE PREOPERATIVA.** Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de recursos por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, encaminados a la realización del **PROYECTO** y a la promoción del mismo.

   La Fase Preoperativa tendrá una duración aproximada de doce (12) meses contados a partir de la de la firma del presente contrato.. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en los primeros doce (12) meses

   1.1. **CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA.** Para que se dé el cumplimiento de la Fase Preoperativa, EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá acreditar a LA FIDUCIARIA durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos

   1.1.1. Que EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** presente a **LA FIDUCIARIA** la solicitud de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del **PROYECTO**.

   1.1.2. Que EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** presente a LA FIDUCIARIA la licencia de construcción debidamente ejecutoriada para el desarrollo del PROYECTO.

   1.1.3. Que LA FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto EL **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del **PROYECTO**. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando LA FIDUCIARIA haya recibido noventa y tres (93) **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** que correspondan al

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman el **PROYECTO**.

1.1.4. Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR presenten a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, condiciones resolutorias y en general de cualquier limitación al derecho de dominio.

1.1.5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **LOS FIDEICOMITENTES**, en las bases de datos administradas por **LA FIDUCIARIA**.

1.1.6. Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula Vigésima y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula Vigésima Primera.

1.1.7. Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o presentar una certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE** en el cual se acredite que cuenta con los recursos suficientes para adelantar la construcción del proyecto.

1.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. anterior durante el término de duración de la Fase Preoperativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y **LA FIDUCIARIA** mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos **COMPRADORES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula Vigésima del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación al **COMPRADOR** en la cuenta indicada en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **COMPRADOR** de los recursos.

PARAGRAFO PRIMERO. Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** durante la Fase Preoperativa, se limita a recibir los documentos en que se acredita por parte del **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Así mismo, se deja constancia de que estas condiciones se han establecido para determinar por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** la viabilidad técnica, legal, comercial y financiera del **PROYECTO**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Así mismo, en caso de NO cumplirse las condiciones de giro establecidas en el Numeral 1.1. de esta Cláusula, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al no cumplimiento de las condiciones de giro y sin tener en cuenta actos ni requisito adicional alguno.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

PARÁGRAFO TERCERO: En el caso en que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** acuerde el pago de la unidad inmobiliaria que conforma el **PROYECTO**, mediante canje, permuta u otro contrato en el cual se acuerde el pago con una prestación distinta a dinero, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA** copia del convenio o contrato respectivo, como requisito adicional a la constitución del encargo fiduciario individual con la cuota mínima exigida por la **FIDUCIARIA**, para que esta separación sea tenida en cuenta en la presente cláusula.

2. **FASE OPERATIVA.** Esta Fase se inicia, a partir de la acreditación ante **LA FIDUCIARIA** por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Numeral 1.1. de esta Cláusula y tendrá una duración de (24) meses para el desarrollo del **PROYECTO**, conformada por 18 meses para construcción y 6 meses para postventas.

A partir de este momento, las sumas de dinero depositadas por los **COMPRADORES** en los Encargos Fiduciarios de Inversión durante la Fase Preoperativa, al igual que las que se depositen en el futuro en cumplimiento de lo establecido en el documento denominado **"CARTA DE INSTRUCCIONES"**, junto con sus rendimientos serán destinados por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, no estando a cargo de **LA FIDUCIARIA** la verificación del destino final de dichas sumas de dinero por no ser objeto del presente **FIDEICOMISO** el desarrollo ni control a su cargo del **PROYECTO**. Se deja expresa constancia que los rendimientos no hacen parte del valor de la Unidad Inmobiliaria.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO.

13.1. Durante la Fase Preoperativa, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a:

13.1.1. **EL FIDEICOMITENTE** suscribirá directamente las **"CARTAS DE INSTRUCCIONES"** para las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales deberá remitir relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Debiéndose dar claridad a los **COMPRADORES** de la necesidad de que éstos conozcan los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, la obligación en cabeza del **FIDEICOMITENTE** de salir al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las Unidades resultantes del mismo.

13.1.2. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración de la Fase Preoperativa del presente **FIDEICOMISO**, los documentos relacionados en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Segunda.

13.1.3. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA**, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**, la información de éstos últimos y el número de tarjetas empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.

13.1.4. Remitir semanalmente la planilla de control de asignación de tarjetas de recaudo empresarial a **LA FIDUCIARIA** debidamente diligenciada.

13.1.5. Abstenerse de recibir de los **COMPRADORES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) indicada por **LA FIDUCIARIA**.

13.1.6. Indicar a los **COMPRADORES** el número de la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) donde deben consignar los recursos con el fin de

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

que estos sean administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento del Encargo Fiduciario que cada uno de los **COMPRADORES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES** la información de estos últimos y el número de tarjetas empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.

13.1.7. A utilizar de manera adecuada y legal la clave de acceso de consulta al portal empresarial de la entidad financiera que corresponda, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por este uso.

13.1.8. A no efectuar ningún cambio al documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el evento en que se realicen modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente Contrato y procederá a devolver los recursos a cada uno de los **COMPRADORES**.

13.1.9. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente **ELFIDECOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.

13.1.10. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.

13.1.11. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

13.1.12. Instruye a la **FIDUCIARIA** para que entregue copia del **CONTRATO DE FIDUCIA** a los **COMPRADORES** lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO PRIMERO.EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR manifiesta con la suscripción del presente Contrato, que conoce y acepta los reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en las cuales se invertirán los recursos entregados por los **COMPRADORES** y de igual forma autorizan de forma expresa, que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR con la firma del presente Contrato, declara que responderá directamente ante a **LA FIDUCIARIA**, los **COMPRADORES** y terceros, por los recursos de los **COMPRADORES** que existan en la cuenta recaudadora del presente **FIDEICOMISO** debidamente identificada.

13.2. Durante la Fase Preoperativa, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** se obliga a:

13.2.1. Realizar la transferencia de la suma de dinero establecida en el numeral 2 de la Cláusula Séptima del presente contrato al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

13.2.2. Transferir la titularidad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

presente contrato.

13.2.3 Salir al saneamiento respecto de los Lotes sobre los que se desarrollará el PROYECTO en los términos de ley.

13.2.4. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Preoperativa, LA FIDUCIARIA se obliga a:

1. Recibir de los **COMPRADORES** las cuotas pactadas con EL FIDEICOMITENTE en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES** en una cuenta corriente de la entidad financiera que corresponda, la cual será bloqueada para recaudo exclusivo con tarjeta de recaudo empresarial.
2. Invertir los recursos recibidos de los **COMPRADORES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes para acumulándolos a todos en una misma subcuenta. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual LA FIDUCIARIA reciba la los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **COMPRADORES** hasta un número igual al de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.
3. Mantener a disposición de los **COMPRADORES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de la Fase Preoperativa o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Segunda de este Contrato; b) Los **COMPRADORES** desistan o se produzca su retiro del negocio. En el evento previsto en el literal a) los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en el Numeral 1.3. de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el **COMPRADORES** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el caso previsto en el Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula Décima Octava del presente Contrato, de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula Vigésima , del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y el saldo de los recursos, si los hubiere, se entregarán mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el **COMPRADOR** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la comunicación del FIDEICOMITENTE en que da cuenta del correspondiente retiro. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **COMPRADOR** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación del retiro, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.
4. LA FIDUCIARIA no dará información a los COMPRADORES respecto del estado del FIDEICOMISO, toda la información relacionada con el estado del PROYECTO será suministrada por EL FIDEICOMITENTE.
5. Enviar mensualmente a los FIDEICOMITENTE un extracto del movimiento de los recursos entregados por los COMPRADORES a LA FIDUCIARIA, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. PROCEDIMIENTO DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL FIDEICOMISO. Durante la Fase Preoperativa del FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA observará el siguiente procedimiento.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

1. Los **COMPRADORES** interesados en adquirir alguna de las Unidades Inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, deberán consignar las sumas de dinero correspondientes, en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) que indique **LA FIDUCIARIA**, desde la primera cuota, para lo cual cada uno de los **COMPRADORES** deberá suscribir Contratos de Encargo Fiduciario o **CARTA DE INSTRUCCIONES**.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**.
3. **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** una relación periódica detallada de las consignaciones efectuadas por los **COMPRADORES**, anexando los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **COMPRADORES**, con el fin de conciliar la información y constituir dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles, los Encargos Fiduciarios independientes en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre de cada uno de los **COMPRADORES**, una vez constituidos los Encargos Fiduciarios los recursos de la cuenta recaudadora serán adicionados a estos una vez estén disponibles en la cuenta. La totalidad de dichos encargos independientes serán agrupados en una subcuenta en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**.
4. Los **COMPRADORES** a través del documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**, autorizan a **LA FIDUCIARIA** a que las sumas de dinero que paguen y sus rendimientos, una vez cumplidas las condiciones señaladas en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato, sean destinadas por parte del **FIDEICOMITENTE** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO.

Durante la Fase Operativa del **PROYECTO**, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a:

16.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO A CARGO DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

16.1.1. EL FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.

16.1.2. EL FIDEICOMITENTE se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

16.1.3. EL FIDEICOMITENTE se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

16.1.4. EL FIDEICOMITENTE informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.

16.1.5. EL FIDEICOMITENTE entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el **FIDEICOMISO** y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

16.1.6. EL FIDEICOMITENTE, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

ISO 9001
IQNet

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

se logre dicha terminación.

16.1.7. EL FIDEICOMITENTE autoriza que los activos inmuebles que se encuentran en el **FIDECOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

16.1.8. EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del **FINANCIADOR**, el cual debería contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada uno de las fechas.

16.1.9. EL **FIDEICOMITENTE** se obliga a remitir mensualmente a la **FIDUCIARIA** desde los cinco (5) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por EL **FIDEICOMITENTE**. Así mismo debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la **FIDUCIARIA** el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos soportes de la obligación financiada.

16.1.24. En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

16.2. OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de promoción, comercialización y venta de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**

16.3. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE COMO CONSTRUCTOR.

16.3.1. EL **FIDEICOMITENTE** actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación.

1) Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **COMPRADORES** y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos
3) Dirigir la obra que comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
5) Comprar en nombre propio la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos **TRABAJADORES**. Los contratos laborales se celebrarán entre EL FIDEICOMITENTE y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre la **FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por EL FIDEICOMITENTE
7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratistas o subcontratistas.
8) Adelantar las reparaciones que los **COMPRADORES** de los inmuebles requieran del **PROYECTO** inmobiliario siempre en el plazo pactado con ellos, aprobadas previamente con EL FIDEICOMITENTE

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
10) Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
11) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
12) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **COMPRADORES** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
13) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.

16.3.2. EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.469 de 2.010, el Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

16.3.3. EL FIDEICOMITENTE se obliga a enviar mensualmente un acta de avance de obra.
16.3.4. EL FIDEICOMITENTE se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

16.3.5. EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se la solicite.

16.3.6. EL FIDEICOMITENTE deberá asesorar a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual.

16.3.7. EL FIDEICOMITENTE se obliga a indicar a los **COMPRADORES** que requieran crédito la obligación de que este sea desembolsado directamente en la cuenta del recaudo del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

16.3.8. EL FIDEICOMITENTE se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.

16.3.9. EL FIDEICOMITENTE se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

16.3.10. EL FIDEICOMITENTE se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE**.

16.3.11. EL FIDEICOMITENTE se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

16.3.12. Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

16.3.13. EL FIDEICOMITENTE queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

16.3.14. EL FIDEICOMITENTE suscribirá directamente las Promesas de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO, de las cuales EL FIDEICOMITENTE deberá remitir una relación a LA FIDUCIARIA en el formato establecido y mantendrán copia o disposición de LA FIDUCIARIA cuando ésta lo requiera. Los formatos de Promesas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE y deben contar con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA, e incluir unas cláusulas que indiquen que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, otra que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE respecto del Lote donde se desarrolla el PROYECTO y respecto las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el FIDEICOMITENTE ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

16.3.15. EL FIDEICOMITENTE directamente suscribirá junto con LA FIDUCIARIA, las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE y aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los COMPRADORES conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE respecto del Lote donde se desarrolla el PROYECTO y el saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el FIDEICOMITENTE ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

16.3.16. EL FIDEICOMITENTE se obliga a realizar la facturación de las ventas del PROYECTO, mediante poder especial conferido por LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. actuando como Vocera del FIDEICOMISO MALASAÑA FIDUBOGOTA S.A. identificado con NIT 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario".

16.3.17. EL FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los costos del PROYECTO a LA FIDUCIARIA, en el formato que entregue LA FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del FIDEICOMITENTE.

16.3.18. EL FIDEICOMITENTE se obliga a mantener a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido para el desarrollo del PROYECTO denominado MALASAÑA.

16.3.19. EL FIDEICOMITENTE se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

- PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO. Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. Si los seguros solicitados por EL FINANCIADOR coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a LA FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y al FINANCIADOR por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al FIDEICOMISO.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

16.3.20. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a del **FIDEICOMITENTE** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE.**

16.3.21. EL FIDEICOMITENTE realizará las entrevistas a los **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás.

16.3.22. EL FIDEICOMITENTE informará a cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO** el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la cual deberán ser consignados los recursos.

16.3.23. EL FIDEICOMITENTE solicitará y enviará a **LA FIDUCIARIA** los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los **COMPRADORES** del **PROYECTO**.

16.3.24. EL FIDEICOMITENTE se comprometen al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado por dicha consulta.

16.3.25. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al **FIDEICOMITENTE**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscribirán con los **COMPRADORES.**

16.3.26. EL FIDEICOMITENTE se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE COMPRAVENTA** que se suscriba con los **COMPRADORES**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique.

16.3.27. EL FIDEICOMITENTE instruye a la **FIDUCIARIA** para que entregue copia del presente contrato a los **COMPRADORES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.

16.3.28. EL FIDEICOMITENTE se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO. EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 3 del presente Contrato.

16.4. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO A CARGO DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

16.4.1. **DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

16.4.2 La labor de Gerencia del PROYECTO la realizará directamente **EL FIDEICOMITENTE**.

16.4.3 Por instrucción del **FIDEICOMITENTE** que se entiende impartida con la firma del presente Contrato, girar el **BENEFICIO CONTRACTUAL** a favor del **BENEFICIARIO DE PAGO CONTRACTUAL** conforme a lo establecido en el NUMERAL 2.6. de la **CLÁUSULA SEGUNDA** correspondiente las DEFINICIONES del presente Contrato.

16.5. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO.

16.5.1. Salir al saneamiento respecto de los Lotes sobre los que se desarrollará el PROYECTO, en los términos de ley.

16.5.2. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

16.6. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE OPERATIVA. LA FIDUCIARIA se obliga a:

16.6.1. Mantener la titularidad jurídica del inmueble transferido.

16.6.2 Permitir al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollar el **PROYECTO**

16.6.3 Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.

16.6.4 Recibir con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** y recursos del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Los recursos que se reciban de los **COMPRADORES** por cualquier concepto, se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

16.6.5. Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos líquidamente se puedan mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.

16.6.6. **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **COMPRADORES**, en el trámite de su crédito individual

16.6.7. **LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de su tradición, en su calidad de Tradente y como Propietario Fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** quien comparecerá directamente junto con **LA FIDUCIARIA**, para efectos de cumplir con

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO** y responder frente a los **COMPRADORES** por los vicios que se presenten. Los formatos de minutas de Compraventa deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **COMPRADORES** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y respecto de las unidades resultantes del mismo, y otra que indique que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de Compraventa cuando reciba del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** la respectiva factura de venta. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** queda facultado para firmar las Escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** según poder que se entiende otorgado con la firma del presente contrato.

16.6.8. Realizar los desembolsos el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. La información de costos incurridos en el **PROYECTO** se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Estos costos los registrará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como un crédito a cuentas por pagar al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá reportar mensualmente a través del Anexo No. 4, las ventas con su respectivo costo de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera deberá ser avalado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

16.6.9. Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.

16.6.10. Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO MALASAÑA FIDUBOGOTÁ**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**. En todo caso, los pasivos que adquiera el **FIDEICOMISO** no podrán superar el setenta por ciento (70%) del activo del mismo.

16.6.11. **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

16.6.12. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a **LOS FIDEICOMITENTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.

16.6.13. Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.

16.6.14. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la

NO BOQI
IQNet

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

finalidad del presente Contrato

16.6.15 Solicitar a instancias del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**

16.6.16 Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

16.6.17 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** releva a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informados a **LOS FIDEICOMITENTES** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.

16.6.18. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.

16.6.19 Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños

16.6.20 Facilitar a **LOS FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información

16.6.21. Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación de **FIDEICOMISO**

16.6.22 **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.

16.6.23 Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

16.6.24. Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE**.

16.6.25. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **EL FIDEICOMITENTE**.

16.6.26. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.

16.6.27. Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato

16.6.28. La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Contratos de Promesa de Compraventa y en los respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**

16.6.29 En el evento de liquidación del **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del **FIDEICOMISO** tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes, 2.) Las **COMISIONES** a favor de **LA FIDUCIARIA**; 3.) La disminución del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMISO**, si hay lugar, 4.) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción del **PROYECTO**; 5.) La restitución del aporte a favor del **FIDEICOMITENTE**. 6) Los **BENEFICIOS** y la **UTILIDAD** que les correspondieren al **FIDEICOMITENTE**

16.6.30. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, lo cual deberá ser presentado al **FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.

16.6.31. Aplicar, en la distribución de utilidades, el numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del patrimonio autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permite el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, de acuerdo con lo previsto en los literales b) y c) del artículo 58 de la ley 388 de 1997, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES. En desarrollo del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a:

17.1. Usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo **No. 5** del presente Contrato.

17.2. En subsidio del **FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE** deberá efectuar el pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** y de los demás gastos derivados de la ejecución del presente Contrato. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **LA FIDUCIARIA** y los gastos estipulados en la Cláusula Vigésima, se descontarán del **FIDEICOMISO.**

17.3. Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.

17.4. Informar a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales; b) El llamamiento o aceptación a un Proceso de Reorganización o Liquidación Judicial en los términos establecidos en la Ley 1.116 de 2.006; c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto; d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

17.5. Así mismo, manifiestan que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, posee bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantiene la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

17.6. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que le aclaren modifiquen o adicionen.

17.7. Mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** -directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas se obligan de manera

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

incondicional irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a conceder al valor de las respectivas contingencias y sentencias, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y demás así como cualquier gasto en que deba incurrir con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecución y del requerimiento efectuado en tal sentido por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, autoriza a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

17.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.

17.9. Las demás asignadas por la Ley o por este Contrato.

17.10. **EL FIDEICOMITENTE** queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

17.11. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. PENA POR RETIRO. Se entiende que el (los) **COMPRADORES** se retira(n) del negocio señalado en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES** y a promesa de compraventa en cualquiera de los siguientes casos: (i) Si desiste o se retira unilateralmente del negocio. (ii) Si incumple el pago de una o más cuotas pactadas en dicho documento. (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar. (iv) Si no completa los documentos o información de vinculación a **LA FIDUCIARIA** o de actualización correspondientes. (v) Si no concurre a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiera la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.** (vi) Si no concurre a recibir el inmueble cuya propiedad adquiere, en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.**(vii) Cuando incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**. **LA FIDUCIARIA** está facultada y autorizada para descontar de las sumas entregadas por los **COMPRADORES** la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor entregado a la fecha del incumplimiento, a título de pena. Dicha suma será entregada por **LA FIDUCIARIA**, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a **LA FIDUCIARIA**, de retiro del **COMPRADORES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA**. En cualquiera de estos casos, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** queda plenamente autorizado para disponer de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del retiro.

El saldo de los recursos si los hubiere, una vez descontada la pena por retiro, la **COMISIÓN FIDUCIARIA** indicada en la Cláusula Vigésima y los impuestos será entregado directamente al **COMPRADOR(ES)** objeto de retiro, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del formato de orden de operación por parte de **LA FIDUCIARIA**, mediante cheque en cuenta a nombre del titular de la operación únicamente, en la cuenta indicada por el **COMPRADOR(ES)** en el documento denominado **CARTA DE INSTRUCCIONES**.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de presentarse un retiro de negocio respecto de una Unidad Inmobiliaria del **PROYECTO**, se que se hubiere constituido el Encargo Fiduciario Individual correspondiente, **LA FIDUCIARIA** devolverá los recursos a quien indique **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, siempre y cuando esta remita copia del documento de identificación del destinatario de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. **LA FIDUCIARIA** no participa de ninguna disputa en el manejo que entre **EL FIDEICOMITENTE** y el **COMPRADOR** se da a la **PENA POR RETIRO**.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. DERECHOS LOS FIDEICOMITENTES. Son derechos del **FIDEICOMITENTE**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes.

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la Ley.
2. Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a **LA FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.
4. Exigir a **LA FIDUCIARIA** a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a la restitución de los bienes que a la fecha de la liquidación conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN** a cargo del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**:

20.1. Durante la ejecución de la Fase Preoperativa, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

20.1.1. Por la administración, una **COMISIÓN** fija mensual equivalente a un punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadero mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del presente Contrato, y hasta el cumplimiento de la Fase Preoperativa para cada una de las etapas
20.1.2. Una **COMISIÓN** equivalente al cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba por solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES**, durante la vigencia del presente Contrato.
20.1.3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

20.2. Durante la ejecución de la Fase Operativa, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

20.2.1. Recibir una remuneración equivalente al cero punto treinta y cinco por ciento (0.35%) del valor total estimado de las ventas del **PROYECTO**, el cual asciende a la suma de **QUINCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($15.495.640.000,oo)**, es decir la suma neta de **COMISIÓN FIDUCIARIA** de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE($54.234.740,oo)**, dividido en VEINTICUATRO (24) meses, es decir la suma mensual de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL, SETECIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE($2.259.780,oo)**. La presente **COMISIÓN** incluye la realización de hasta treinta (30) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional se cobrará la suma de **VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($20.000,oo)**.

20.2.2. Una **COMISIÓN** equivalente al cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, durante la vigencia del presente Contrato

20.2.3. Durante el término de liquidación del presente Contrato y hasta por tres (3) meses, se cobrará una **COMISIÓN** fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

20.2.4. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

por LA FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión, como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 20.1.1 se causará liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Preoperativa y será pagada por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 20.2.1 se causará liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Operativa del **PROYECTO** respectivamente y en la proporción directamente de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o pagada por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO TERCERO. **LA FIDUCIARIA** podrá descontar de manera automática la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada así como los costos establecidos en la Cláusula siguiente del presente Contrato, de los recursos que se encuentran en el presente **FIDEICOMISO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Numeral 1.1 de la Cláusula Décima Segunda del presente Contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en los Numerales 20.1.3 y 20.2.4 en cursiva, liquidará y cobrará directamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión.

PARÁGRAFO QUINTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** establecida en esta cláusula no incluye IVA el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO SEXTO La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 20.2.1 podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA** en el evento en que se desarrolle en un tiempo mayor el **PROYECTO** o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración de contrato sea menor a dieciocho (24) meses **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a pagar el saldo restante de la **COMISIÓN** previamente a la liquidación del presente Contrato. Si el tiempo de duración del Contrato en ejecución es superior a dieciocho (18) meses se cobrará Un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente hasta la terminación del Contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** firma en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO. Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato. Se consideran gastos del **FIDEICOMISO** entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** directamente y cuando existan recursos suficientes en el mismo para tal fin:

1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
2. El costo de cualquier litigio, controversia o procedimiento relativo al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, incluyendo todo tipo de prestación accesoria a tales procedimientos, como multas, intereses, sanciones o costas, entre otras, sin limitarse a ellas, por cual se obliga a indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos.
3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

4. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros.
5. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo, incluidos el impuesto predial y la contribución de valorización hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato o de los actos y contratos en los cuales el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** debe participar, de acuerdo con la Ley o lo pactado que le corresponde asumir.
6. El pago de honorarios para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir **LA FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
8. Los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.
9. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
10. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
11. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, previa aprobación de LOS **FIDEICOMITENTES** cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes.
12. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
13. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no tenga recursos suficientes para sufragar los conceptos de que trata la presente Cláusula, éstos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien le pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia **EL FIDEICOMITENTE**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. VIGENCIA Y DURACION DEL CONTRATO.

22.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA. La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

22.2. **DURACIÓN.** El presente Contrato tendrá un término de duración de dieciocho (18) meses. No obstante lo anterior, se entenderá prorrogado el Contrato hasta que se cumpla con el objeto del mismo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. **TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Este Contrato terminará por acaecimiento de alguna de las siguientes causales.

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los Numerales 5, 6 y 11 del mismo.
2. Por la renuncia de LA FIDUCIARIA, cuando se dé las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
3. Por la transferencia de la totalidad de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.
4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las partes del presente Contrato, previa autorización escrita de los **COMPRADORES**.
5. Por A Causa por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA**, en los siguientes casos:

   a) Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información en los términos establecidos en el presente Contrato.
   b) Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a la obligación de realizar las entrevistas a los **COMPRADORES**, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
   c) Cuando se presente una mora en el pago de la **COMISIÓNFIDUCIARIA**, por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
   d) Por la inclusión de cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** en las listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberán pagar a **LA FIDUCIARIA** a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓNFIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes acordaron que si quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. **LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO.** Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula anterior, se procederá a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO efectuando con cargo a los recursos del FIDEICOMISO el pago de las obligaciones del mismo, en el siguiente orden:

1. Los gastos de administración del FIDEICOMISO, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes.
2. Las **COMISIONES** pendientes de pago a favor de **LA FIDUCIARIA**.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

3. La cancelación del saldo del crédito, si hay lugar a ello.
4. El cumplimiento del **BENEFICIO CONTRACTUAL** a favor del **BENEFICIARIO DE PAGO CONTRACTUAL**.
5. La entrega de las **UTILIDADES** de los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** con la firma del presente Contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **LOS COMPRADORES** con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, **LA FIDUCIARIA** depositará los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **LOS COMPRADORES.** En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **LOS COMPRADORES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO QUINTO. En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de **LOS FIDEICOMITENTES** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LOS FIDEICOMITENTES** con la firma del presente Contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA**, para que suscriba la Escritura Pública de Restitución de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **LOS FIDEICOMITENTES**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del Contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de las utilidades que se generen para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este Contrato de la manera

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para estos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma no cuando para contratación, la gestión de LA FIDUCIARIA con relación al FIDEICOMISO, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por LOS FIDEICOMITENTES y COMPRADORES que LA FIDUCIARIA no es constructor, promotor, vendedor, interventor, gerente ni desarrollador del PROYECTO, ni partícipe de manera alguna en el desarrollo del PROYECTO denominado MALASAÑA y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las Unidades que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todas las Escrituras Públicas de Transferencia de las Unidades Inmobiliarias del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia y uso que este ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir los bienes inmuebles fideicomitidos, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, sin que exista solidaridad legal o contractual con **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. De común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA**, manifiestan que el presente Contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente Contrato. **LOS FIDEICOMITENTES**, y **LA FIDUCIARIA** modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **COMPRADORES**, requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del **FINANCIADOR**, deberán contar con la previa aprobación de éste.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, y de los **COMPRADORES**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, éste se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA. LOS FIDEICOMITENTES declaran mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y le permitirá cumplir con las obligaciones derivadas de

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

presente Contrato. Para efectos del presente contrato declaran que: a) Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tiene a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe, con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO.

31.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, que devengará **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de la etapa operativa del presente Contrato, que para dichos efectos se ha estimado en la suma de **sesenta y seis millones setecientos cuarenta y cuatro mil novecientos doce pesos ($66.744.912, oo).**

31.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL.

1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1.1. **LOS FIDEICOMITENTES**

1.1.1. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**
GEO CASAMAESTRA S.A.S.
Dirección: Av. Bolívar 1ª 118 Local
Teléfono: 7313517
Correo electrónico: direcciónfinanciera@geocasamaestra.com.co
Ciudad: Armenia

5.1.2. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**
Dirección: Conjunto Abedules Casa 9 Circasia, Quindío.
Teléfono: 3155317212
Correo electrónico: gatoroga@hotmail.com
Ciudad: Circasia, Quindío

1.2. **LA FIDUCIARIA**
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Dirección: Calle 67 No. 7 - 37, Piso 3.
Teléfono: 348 - 5400
Ciudad: Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan bajo su responsabilidad que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

2. **DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN. LOS FIDEICOMITENTES o quien representa su derecho u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTES autorizan a LA FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignará en manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, LOS FIDEICOMITENTES conocen y acepta expresamente que los reportes y cruces se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES, manifiestan que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por LA FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que requieran las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

35.1 ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

35.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. Toda controversia relativa a este Contrato o a su celebración, ejecución, interpretación, desarrollo o terminación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento. El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal funcionará en Bogotá D. C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, sujetándose a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 ó Estatuto Orgánico de los Sistemas Alternos de Solución de Conflictos, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y demás normas concordantes o que los deroguen.
2. Estará integrado por un (1) árbitro de la Lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las Partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por la Cámara de Comercio de Bogotá.

3. El Tribunal decidirá en derecho.
4. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. CONFLICTO DE INTERES. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. GESTION DE RIESGOS. LA FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, estableciido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **LA FIDUCIARIA** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el día _____ (____) del mes de _____ del año dos mil dieciséis (2.016).

07 DIC 2016

LOS FIDEICOMITENTES GERENTE Y CONSTRUCTOR,

JUAN CARLOS CASTRO ARIAS
Representante Legal
GEO CASAMAESTRA S.A.S.

MARIA MARLENY MARTINEZ MONDOYA
C.C. No. 25.150.280

LA FIDUCIARIA,

CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

FICHA TÉCNICA
ANEXO CARTA DE INSTRUCCIÓN

MALASAÑA -TARJETA 79

CONTRATO No. 2-1 -66786 PROYECTO MALASAÑA

- **DATOS BÁSICOS CLIENTE (S):**

Primer Titular: **LUIS FERNANDO ORTIZ** C.C **98.701.155**

DATOS BÁSICOS INMUEBLE:

N° Inmueble: **APARTAMENTO 208** Valor Inmueble: 113.044.000,00

INFORMACIÓN BÁSICA EN CASO DE DESISTIMIENTO:

Cuenta Bancaria para giro de recursos:

TITULAR DE LA CUENTA	BANCO	TIPO DE CUENTA	N° DE CUENTA
luis Fernando Ortiz	Davivienda	ahorros	036470232442

Fecha de Firma **CARTA DE INSTRUCCIÓN** 17-10-17

Primer Titular
Nombre luis Fernando Ortiz
Cédula 98.701.155
Firma

Firma Autorizada **FIDEICOMITENTE**
C.C.

NOTA: Este documento hace parte integral de la **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, la cual declaro (amos) conocer y aceptar en su totalidad

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

PROYECTO MALASAÑA
2-1-66786
CARTA DE INSTRUCCIONES
No.

Apartamento **APARTAMENTO 208**

Yo, **LUIS FERNANDO ORTIZ** actuando en nombre propio y quien (es) para efectos del presente documento se denominará (n) el (los) **ENCARGANTE** (s) manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y conjuntamente **LOS FIDEICOMITENTES, CONTRATO No. 2-1-66786 de fecha siete (07) de diciembre de dos mil dieciséis (2.016)**, para la administración de los dineros del **PROYECTO MALASAÑA**, cuyo contenido manifiesto (amos) conocer y aceptar en su integridad, y autorizo (autorizamos) irrevocablemente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA** para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, realice lo siguiente:

1. Recibir los pagos que realizaré de acuerdo con lo señalado en el presente documento, en la **Cuenta Corriente N° 000-298513** del **BANCO DE BOGOTÁ** a favor del Encargo Fiduciario **FIDUBOGOTÁ S.A. - MALASAÑA**, a fin de que sean administrados por **LA FIDUCIARIA**, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior de conformidad con el procedimiento operativo que manifiesto conocer y aceptar estipulado en la cláusula décima quinta del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** antes señalado. Se entiende que **LA FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, la información de los **ENCARGANTES** y copia de las consignaciones Sistema Nacional de Recaudo o de las Transferencias realizadas por los **ENCARGANTES**. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA**, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** y la información de los **ENCARGANTES** para efectuar los recaudos de los dineros que se hayan entregado, no responderá por el destino que se le dé a tales dineros que supuestamente haya ingresado a la cuenta de recaudo.

   PARÁGRAFO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

2. Entregar los dineros a la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se relacionan a continuación, durante el término de duración estipulado en el numeral 1 de la Cláusula Décima Segunda del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** antes mencionado así:

   1. FASE PREOPERATIVA. Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada inversión de recursos por parte de LOS FIDEICOMITENTES, encaminados a la realización del PROYECTO y a la promoción del mismo.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

La Fase Preoperativa tendrá una duración aproximada de doce (12) meses contados a partir de la de la firma del presente contrato.. El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en los primeros doce (12) meses.

1.1. CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. *Para que se dé el cumplimiento de la Fase Preoperativa,* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *deberá acreditar a* ***LA FIDUCIARIA*** *durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

1.1.1. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presente a* ***LA FIDUCIARIA*** *la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del* ***PROYECTO****.*

1.1.2. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presente a* ***LA FIDUCIARIA*** *la licencia de construcción debidamente ejecutoriada para el desarrollo del* ***PROYECTO.***

1.1.3. *Que* ***LA FIDUCIARIA*** *reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del* ***PROYECTO.*** *Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio cuando* ***LA FIDUCIARIA*** *haya recibido noventa y tres (93)* ***CARTAS DE INSTRUCCIÓN*** *que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman el* ***PROYECTO.***

1.1.4. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presentan a* ***LA FIDUCIARIA****, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados autorizados por* ***LA FIDUCIARIA****, en donde conste que el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, condiciones resolutorias y en general de cualquier limitación al derecho de dominio.*

1.1.5. *Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de* ***LOS FIDEICOMITENTES****, en las bases de datos administradas por* ***LA FIDUCIARIA.***

1.1.6. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *haya pagado la* ***COMISIÓN FIDUCIARIA*** *mencionada en la Cláusula Vigésima y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula Vigésima Primera.*

1.1.7. *Que* ***EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR*** *presente a* ***LA FIDUCIARIA****, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o presentar una certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal del* ***FIDEICOMITENTE*** *en el cual se acredite que cuenta con los recursos suficientes para adelantar la construcción del proyecto.*

1.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. *En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. anterior durante el término de duración de la Fase Preoperativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y* ***LA FIDUCIARIA*** *mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos* ***COMPRADORES****, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación dela Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la* ***COMISIÓN FIDUCIARIA****, mencionada en la Cláusula Vigésima del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si* ***LA FIDUCIARIA*** *no pudiera efectuar la consignación al* ***COMPRADOR*** *en la cuenta indicada en el documento denominado* ***CARTA DE INSTRUCCIONES*** *dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Preoperativa, los recursos se*

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

*depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **COMPRADOR** de los recursos.*

***PARAGRAFO PRIMERO.** Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** durante la Fase Preoperativa, se limita a recibir los documentos en que se acredite por parte del **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Numeral 1.1.de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Así mismo, se deja constancia de que estas condiciones se han establecido para determinar por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** la viabilidad técnica, legal, comercial y financiera del PROYECTO*

***PARÁGRAFO SEGUNDO:** Así mismo, en caso de NO cumplirse las condiciones de giro establecidas en el Numeral 1.1. de esta Cláusula, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-122012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al no cumplimiento de las condiciones de giro y sin tener en cuenta actos ni requisito adicional alguno.*

***PARÁGRAFO TERCERO:** En el caso en que el FIDEICOMITENTE **GERENTE Y CONSTRUCTOR** acuerde el pago de la unidad inmobiliaria que conforma el PROYECTO, mediante canje, permuta u otro contrato en el cual se acuerde el pago con una prestación distinta a dinero, EL FIDEICOMITENTE **GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a remitir a la FIDUCIARIA copia del convenio o contrato respectivo, como requisito adicional a la constitución del encargo fiduciario individual con la cuota mínima exigida por la FIDUCIARIA., para que esta separación sea tenida en cuenta en la presente cláusula."*

3. Manifiesto que conozco que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

4. Manifiesto que conozco que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá solicitar crédito para el desarrollo del **PROYECTO** a una entidad bancaria.

5. EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción del PROYECTO **MALASAÑA** sera de dieciocho (18) meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio.

6. Entregar a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, los rendimientos producidos por dichos recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, sin perjuicio de la **COMISIÓN FIDUCIARIA.**

7. Autorizar a **LOS FIDEICOMITENTES** para prorrogar automáticamente el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** una sola vez, por doce (12) meses contados a partir del vencimiento de la vigencia inicial establecida.

8. Se entiende que mi retiro del negocio se producirá de conformidad con lo establecido en la Clausula Décima Octava del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mencionado, y en particular porque se presente cualquiera de los siguientes eventos: (i) Si desisto o me retiro unilateralmente del negocio. (ii) Si incumplo el pago de una o más cuotas pactadas en este documento. (iii) Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar. (iv) Si no completo los documentos o información de vinculación a **LA FIDUCIARIA** o de actualización correspondientes. (v) Si no concurro a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiera la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y**

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CONSTRUCTOR. (vi) Si no concurro a recibir el inmueble cuya propiedad adquiero, en la fecha, hora y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.** (vii) Cuando incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas a mi cargo en el presente documento, autorizo a que se me descuente la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor entregado a la fecha del incumplimiento, a título de pena o el valor total consignado a la fecha de retiro, en caso de que sea inferior al valor antes mencionado a título de sanción a favor del **FIDEICOMISO** establecido para el desarrollo del **PROYECTO. LA FIDUCIARIA,** o, en su caso, el **FIDEICOMISO** establecido para el desarrollo del **PROYECTO**, pondrá a mi disposición el remanente de los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** notifique a **LA FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas. En el evento en que mi retiro se produzca antes de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** constituido para el desarrollo del **PROYECTO**, se pondrán a mi disposición también los rendimientos generados por los recursos depositados. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a mi favor se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al conocimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de la ocurrencia de alguna de las causales mencionadas anteriormente. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Adicionalmente acepto que el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado en los siguientes casos: i) Si una vez vinculado al presente **PROYECTO** en calidad de **ENCARGANTE**, soy incluido en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas o tengo procesos en mi contra de Extinción de Dominio y ii) Si una vez vinculado como **ENCARGANTE** me encuentro reportado en las Centrales de Riesgo, situación que será verificada directamente por **EL FIDEICOMITENTE** sin que exista responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** al respecto. En estos casos se entenderá que me retiro del negocio y en el caso del Numeral i) no habrá lugar a la aplicación de la pena por retiro establecida en el presente Parágrafo. **LA FIDUCIARIA,** o, en su caso, el **FIDEICOMISO** establecido para el desarrollo del **PROYECTO**, pondrá a mi disposición el remanente de los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** notifique a **LA FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas. En el evento en que mi retiro se produzca antes de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** constituido para el desarrollo del **PROYECTO**, se pondrán a mi disposición también los rendimientos generados por los recursos depositados. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a mi favor se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al conocimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de la ocurrencia de alguna de las causales mencionadas anteriormente. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. Acepto que en caso de que mi retiro, en las condiciones y términos establecidos en este documento, se produzca después de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** que se constituye para el desarrollo del **PROYECTO** y hasta antes de la fecha programada para la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, dicho retiro se tendrá como un incumplimiento, caso en el cual **EL FIDEICOMITENTE** podrá hacer efectiva una pena la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor entregado a la fecha del incumplimiento, o podrá retener el valor total consignado a la fecha de retiro, en caso de que sea inferior a la suma antes mencionada, para lo cual este **FIDEICOMISO** tendrá la facultad

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

de restituirme solamente las sumas de dinero recibidas, sin que haya lugar al pago de rendimientos, previo descuento de la suma anteriormente indicada a título de pena, salvo el caso establecido en el Literal i) del Parágrafo Primero anterior, para lo cual **LA FIDUCIARIA** una vez notificado dicho incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** efectuará el pago correspondiente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** realice la notificación. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a mi favor se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de conocimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de la ocurrencia del incumplimiento. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**.

9. Poner a mi disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mencionado, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. numeral 4° del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; al no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las condiciones pactadas en la cláusula segunda (2ª) del presente documento. Manifiesto que conozco que si la **FIDUCIARIA** no pudiera efectuar la consignación en la cuenta indicada en esta carta de instrucciones dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA** a mi nombre, lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Declaro que conozco que **LA FIDUCIARIA** no participó, ni participará en el desistimiento, por lo tanto declaro indemne a **LA FIDUCIARIA**, frente a este asunto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Instruyo a **LA FIDUCIARIA** para aceptar el desistimiento, solo con la comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del mismo.

10. Poner a mi disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mediante abono en cuenta que esté a mi nombre únicamente, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 4 del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; al no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las condiciones pactadas en la Cláusula Segunda (2) del presente documento. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, los recursos serán puestos a mi disposición dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL sin cumplirse las condiciones pactadas en la Cláusula Segunda (2) del presente documento. Manifiesto que conozco que si **LA FIDUCIARIA** no pudiera efectuar la consignación en la cuenta indicada en esta **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a mi nombre, lo mismo ocurre en

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**.

11. Descontar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en la Cláusula Vigésima del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

12. Autorizo a **LA FIDUCIARIA** y/o al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a realizar el reporte y consulta a la CIFIN o Datacrédito en los mismos términos del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y la señora **MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

13. Autorizo a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, para que envíe mensualmente al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** el extracto del movimiento de los recursos por mí (nosotros) entregados a **LA FIDUCIARIA** discriminando los depósitos realizados, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.

14. El precio del inmueble pactado con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** es la suma de CIENTO TRECE MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS COLOMBIANOS ($113.044.000,00) de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así:

Fecha	Importe total
05/07/2017	10.000.000,00
01/08/2017	10.000.000,00
30/08/2017	8.913.200,00
15/09/2017	5.000.000,00

Total de la cuota inicial $ 33.913.200,00 Total financiación $ 79.130.800,00

15. Manifiesto que conozco que no podré ceder mi posición contractual en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.**

16. Manifiesto que conozco que el desarrollo del **PROYECTO MALASAÑA** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

17. Manifiesto que conozco que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no garantiza el manejo futuro de los recursos, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del **PROYECTO** en especial por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del **PROYECTO.**

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

18. En mi calidad de **ENCARGANTE** declaro que recibí copia del contrato de fiducia y de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la SFC y conozco que en la página web de Fiduciaria.

19. Acepto (aceptamos) que en el evento en incurra (mos) en mora de pagar una cualquiera de las cuotas pactadas en la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** en las fechas acordadas, deberé (mos) cancelar el valor adeudado junto con el interés moratorio más alto permitido, por cada mes de retardo o a prorrata del mismo. Las sumas que se recauden por concepto de mora serán entregadas por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Cláusula Décima Segunda del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** antes mencionado.

    Mi (nuestro) compromiso asumido relativo al pago de las cuotas pactadas en las fechas acordadas y que constan en la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** continuará vigente con posterioridad a la entrega por parte de **LA FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de los dineros recibidos por mi (nosotros), junto con los rendimientos e intereses de mora, hasta la suscripción de la respectiva Promesa de Compraventa.

20. Manifiesto que conozco y acepto que la responsabilidad que adquiere **LA FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.

21. Manifiesto que conozco, acepto y he recibido copia del reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en el cual serán invertidos los recursos a mi nombre.

22. Manifiesto que conozco y acepto que la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN** no constituye una Promesa de Compraventa. **LA FIDUCIARIA** no suscribirá ninguna Promesa de Compraventa, ni participará en su definición.

23. Manifiesto que conozco y acepto que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se hace responsable del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

24. Manifiesto que conozco y acepto que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a suministrar información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obligan a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructora, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

25. Informo que el número de mi cuenta para la devolución de mis recursos entregados junto con sus rendimientos previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula Vigésima del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** mencionado y los tributos

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

(impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, es la Cuenta Davivienda Número 036470232442 del (Entidad Financiera) _____ la cual se encuentra a mi nombre. De no suministrar un número de cuenta a la firma de esta **CARTA DE INSTRUCCIONES** me comprometo con **LA FIDUCIARIA** a informarlo con posterioridad, entendiendo que **LA FIDUCIARIA** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a mi nombre únicamente.

25. Autorizo **LOS FIDEICOMITENTES** para instruir a **LA FIDUCIARIA** para que ceda el presente Contrato a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA** legalmente constituida en Colombia.

27. Declaro que se requiere de mi autorización cuando las eventuales modificaciones financieras y técnicas propuestas por **LOS FIDEICOMITENTES** impliquen cambios en el precio del inmueble o en las especificaciones de construcción que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** protocolizará en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO**.

28. La presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** constituye el escrito informativo al cual hace referencia la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

29. Con la firma de la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN** declaro conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá obtener nuestra autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo de la presente **CARTA DE INSTRUCCIÓN**, la cual deberá ser obtenida y se deberá conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la ciudad de BOGOTA en la siguiente dirección Calle51SurNro.5F-87CantonSur,BogotaD.C y teléfono 3222710335 obligándome a notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** todo cambio que se produzca en los mismos.

Anexo a la presente el formulario de **SOLICITUD DE VINCULACIÓN** debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera, y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Bogota a los 17 días del mes de Octubre del año 2017.

_____ _____

C.C. 98791155 C.C.

Suscribo la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

PAULA ANDREA SUAREZ URIBE
Representante Legal Suplente Casamaestra S.A.S

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Fiduciaria Bogotá

FORMULARIO DE SOLICITUD DE VINCULACIÓN PERSONA NATURAL – FIDUCIA INMOBILIARIA

MILASAÑ-TARJETA 20

Ciudad	Fecha (Año / Mes / Día)	Código	Nombre de O
Armenia	17 / 10 / 25		

Nombre del Proyecto: Milasaña

Código del Fideicomiso: 2-1-66786

Tipo de Proyecto: Unidad de Vivienda entre 0 y 434 SMMLV [X] — Unidad de Vivienda Superior a 434 SMMLV y/o Unidad de Comercio [ ]

Tipo de Vinculación	Adquiriente	Apoderado	Tutor
	[X]	[ ]	[ ]

INFORMACIÓN BÁSICA

Primer Apellido: Ortiz
Segundo Apellido:
Primer Nombre: Luis
Segundo Nombre: Fernando

Documento de Identificación: [X] C.C. [ ] T.I. [ ] Pais [ ] C.E. [ ] R.C.
No.: 98701.155
Expedido en: Belo Antioquia
Fecha de Expedición: 2001 / 03 / 02
Estado Civil: [ ] Soltero [ ] Separado [ ] Unión Libre [X] Casado [ ] Viudo [ ] Otro
Fecha de Nacimiento: 1962 / 11 / 14
Ciudad de Nacimiento: Medellin

Género: [X] M [ ] F

Dirección Residencia: Escuela de Artilleria Calle 51sur-SF-87
Ciudad: Bogota
Departamento: Cundinamarca
País: Colombia

Teléfono: 5675611
Teléfono Celular: 3222710335

Nacionalidad: Colombiano [X] Estadounidense [ ] Otro [ ] Cual:
País de Nacimiento: Colombia

Dirección Electrónica para: [X] Envío Información proyecto inmobiliario
Correo Electrónico: sinjrfe08@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Ocupación: [ ] Independiente [X] Asalariado [ ] Pensionado [ ] Boda [ ] Ama de Hogar [ ] Rentista [ ] Hogar Otro:

Nombre de la Empresa o Establecimiento: Ejercol
Cargo u Oficio: Suboficial
Dirección de la Empresa: CAN - Bogotá
Tipo de contrato: Término Fijo [ ] Término Indefinido [X]
Teléfono: 3222710335
Ciudad: Bogota
País: Colombia

PEP: Si [ ] NO [X]
Categoría PEP: Personas expuestas políticamente [ ]
Representantes legales de organizaciones internacionales [ ]
Personas que gozan de reconocimiento público [ ]
Algún familiar suyo es catalogado como PEP (segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil) SI [ ] NO [X]

Detalle de la Actividad Económica Principal CIIU: Asalariado
Clasificación CIIU (tomado de la declaración de renta): 0110

Residencia fiscal
Obligado a Tributar en Estados Unidos: SI [ ] NO [X] — Número TIN:
Obligado a Tributar en Otro País: SI [ ] ¿Cual (es)?: — N. ID Tributario
NO [X] ¿Cual (es)?: — N. ID Tributario

RECURSOS Y / O BIENES A ENTREGAR (no aplica para fondos de inversión)

Dinero [X] Inmueble [ ] Otro: N. de identificación del bien: Valor: $ 113.044.000.-

INFORMACIÓN FINANCIERA

Total Activos $	15'000.000	Total Pasivos $	0
Total Ingresos Mensuales $	2'990.000	Total Egresos Mensuales $	1'500.000
Total Otros Ingresos $ (No operacionales, diferentes a la actividad principal)		Descripción otros ingresos	
Realiza Operaciones en Moneda Extranjera? Si [ ] NO [X]		Tipo de Producto:	Monto / Moneda
País	Ciudad	Nombre de Entidad	No. de Producto
			Tipo de Operación: Ingreso [ ] Egreso [ ]

VISTO BUENO

La información de la Fiduciaria se maneja con reserva legal

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

RECURSOS QUE DEPENDEN DE UN TERCERO. Si los recursos entregados pertenecen a un tercero, por favor diligencia la siguiente información:

Primer Apellido	Segundo Apellido	Primer Nombre	Segundo Nombre

Nacionalidad	Documento de Identificación	No.	Fecha de Expedición	Fecha de Nacimiento	Ciudad de Nacimiento
☐ COL ☐ U.S. ☐ COL/U.S. ☐ Otro ¿Cuál?	☐ C.C. ☐ Pasaporte ☐ C.E ☐ Otro ¿Cuál?	Expedida en	Año Mes Día	Año Mes Día	Género ☐ M ☐ F

Estado Civil	Reside en Colombia?			
☐ Soltero ☐ Casado ☐ Separado ☐ Viudo ☐ Unión Libre ☐ Otro	SI ☐ NO ☐	Tiempo de Residencia	Teléfono Celular	PEP ☐ SI ☐ NO Persona Políticamente Expuesta

DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL INVERSIONISTA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO SUMAR

Manifiesto que he recibido y entendido la información que se encuentra en el prospecto y el reglamento del fondo de inversión Colectiva abierta Sumar

DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE ORIGEN DE FONDOS

"Declaro que los recursos tienen un origen lícito y provienen de ingresos de mi actividad económica y ocupación asociada a mi empleo u oficio, de manera [illegible] al marco legal y normativo Colombiano vigente. 2) No admito que terceros efectúen depósitos a nombre mío, con fondos provenientes de otra(s) persona(s). 3) No permitiré cualquier movimiento en mi cuenta [illegible] Ingresos laborales

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

[illegible]

INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO

[illegible]

CLASIFICACIÓN Y PERFIL DE RIESGO DEL INVERSIONISTA*

Clasificación inversionista

☒ CONSERVADOR
Es aquel inversionista que objetiva su inversión en la conservación del capital con alternativas de rentabilidad que empiezan bajo riesgo y alta liquidez. Aceptando alternativas de inversión [illegible]

Firma del cliente (C.C.) 98764155

Huella (Índice Derecho)

ESPACIO RESERVADO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO Y/O FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A Y/O SALA DE VENTAS

Nombre legible del funcionario que realiza la entrevista: luis felipe lópez p.

Cargo: Aux. Fiducia

La información diligenciada por el cliente es consistente con los resultados de la entrevista: SI ☒ NO ☐

Firma del funcionario que realiza la entrevista:

VERIFICADO

Para mayor información, consulte nuestros productos y servicios dentro de la página www.FIDUBogota.com

FB-046-1 (BOGOTÁ - 17)

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Repientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Fiduciaria Bogotá

FORMATO DE ACEPTACIÓN DEL INVERSIONISTA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO SUMAR

Yo Luis Fernando Ortiz identificado (a) con cedula No. 98-701-155 he recibido y entendido la información que se encuentra en el prospecto y el reglamento del Fondo de Inversión Colectivo Abierto Sumar.

Firma

Nombre Luis Fernando Ortiz

Identificación No. 98.701.155

Dirección Calle 51 Sur-5F-82 Canton Sur . Bogota

Teléfono 3222710335

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

EJÉRCITO NACIONAL

EL(LA) SUSCRITO(A) OFICIAL SECCION ATENCION AL USUARIO DIPER

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a);(ta;) SUBOFICIAL SS ORTIZ LUIS FERNANDO, con CC 98701155,con código militar 98701155, con Código MOCE S410A1A00000, quien actualmente es orgánico en el(la) INSPECCION GENERAL DEL EJERCITO NACIONAL y le figura la siguiente información:

Fecha Corte: 18/10/2017

NOVEDAD	DISPOSICIÓN				FECHAS		TOTAL
					DE	A	AA-MM-DD
SERVICIO MILITAR	EJC	DIRTRA	169	26-12-2000	05-04-2001	15-02-2003	01-10-10
ALUMNO ESCUELA DE SUBOFICIALES	EJC	DAP-EJC	1044	20-04-2003	01-04-2003	30-03-2003	00-01-14
SOLDADO PROFESIONAL	EJC	DAP-EJC	1082	20-05-2003	15-05-2003	31-12-2005	02-07-16
SUBOFICIAL	EJC	DAP-EJC	1240	16-12-2005	01-01-2006	18-10-2017	11-09-17
Total tiempos reconocidos en EJÉRCITO NACIONAL							16-04-27

Nota: Esta Certificación no es válida para retiro, los datos aquí contenidos son los registrados en su historia laboral, para reconocimientos prestacionales deben ser evaluados por la Dirección de Prestaciones Sociales, de acuerdo a las normas legales vigentes. Para efectos de asignación de retiro o pensión en el caso de tener tiempo de Alumno se liquidará sin sobrepasar 2 años.

Se expide en Bogotá D.C. el(los) 18 día(s) del mes de octubre de 2017

MAYOR CARLOS DANIEL ARAQUE PINEDA
OFICIAL SECCION ATENCION AL USUARIO DIPER

Firmado digitalmente por: REGISTRO ELECTRONICO
Dependencia: UNIDAD GESTIÓN GENERAL - DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
Fecha firma: 18/10/2017 18:09:32

Identificador: aSvn KERR+Nfie zHbK VWS oXDn Mw- |Válido indefinido
URI: https://www.mpdatosqa.gov.co/BadaElectronica

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

DIAN

Certificado de Ingresos y Retenciones
Año Gravable 2016

MUISCA

Repientrega
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Agente retenedor - Informante exclusivamente de ingresos y retenciones

4. Número de formulario

Beneficiario

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) — 9 0 0 1 3 0 6 3 2 4

7. Primer apellido | 8. Segundo apellido | 9. Primer nombre | 10. Otros nombres

11. Razón social: EJÉRCITO NACIONAL

Agente retenedor

24. Tipo de documento: 13

25. Número de identificación: 9 8 7 0 1 1 5 5

Apellidos y nombres: ORTIZ | LUIS | FERNANDO

Período de la Certificación

30. DE: 2016 01 01 31. A: 2016 12 31

32. Fecha de Expedición: 2017 10 18

33. Lugar donde se realizó la retención: Bogotá D.C.

34. Cód. Ciudad: 1 1 | 35. Cód. Depto.: 0 0 1

36. Número de agencias, sucursales, filiales o establecimientos de la empresa informante cuyos montos de retención se consolidan

Concepto de los ingresos		Valor
Salarios (No incluya los valores de los capítulos 38 a 41)	37	$35.997.881,10
Cesantías e intereses de cesantías efectivamente pagados en el período	38	$0,00
Gastos de representación	39	$0,00
Pensiones de jubilación, vejez o invalidez	40	$0,00
Otros ingresos originados en la relación laboral	41	$0,00
Total de ingresos brutos (Suma 37 a 41)	42	$35.997.881,10

Concepto de los aportes		Valor
Aportes obligatorios por salud	43	$831.300,00
Aportes obligatorios a fondos de pensiones y seguridad pensional	44	$1.581.899,07
Aportes voluntarios a fondos de pensiones y cuentas AFC	45	$0,00
Valor de la retención en la fuente por salarios y demás pagos laborales	46	$0,00

Firma del retenedor

Dec.836/91 Art.10: Los certificados de ingresos y retenciones impresos no requieren firma autógrafa.

Datos a cargo del receptor

Concepto de otros ingresos		Valor recibido		Valor retenido
Arrendamientos	47		54	
Honorarios, comisiones y servicios	48		55	
Intereses y rendimientos financieros	49		56	
Compensación por activos fijos	50		57	
Loterías, rifas, apuestas y similares	51		58	
Otros	52		59	
Totales: (Valor recibido: Suma 47 a 52) (Valor retenido: Suma 54 a 59)	53		60	
Total retenciones año gravable 2016 (Suma 46 + 60)			61	

Item	62. Identificación de los bienes poseídos	63. Valor Patrimonial
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

Deudas vigentes a 31 de Diciembre de 2016 — 64

Identificación de los personas dependientes a cargo

Item	65. C.C. o NIT	66. Apellidos y Nombres	67. Parentesco
1			
2			
3			
4			

Certifica que durante el año gravable de 2016

1. Por el monto del 80% de los ingresos provinieron de una relación laboral o legal y reglamentaria
2. El patrimonio bruto no superó los 4.500 UVT ($ 139.863.000)
3. No fue necesario del requisito de renta
4. Sus ingresos brutos fueron inferiores a 1.400 UVT ($ 43.494.000)
5. Los consumos mensuales tarjeta de crédito no superaron la suma de 2.800 UVT ($ 87.000.000)
6. Que el total de sus compras y pagos no superó la suma de 2.800 UVT ($ 87.000.000)
7. Que el valor total de sus consignaciones bancarias, depósitos o inversiones financieras no superaron la suma de 4.500 UVT ($ 139.863.000)

Por lo tanto manifiesta que no fue obligado a presentar declaración de renta y complementarios por el año gravable de 2016.

Firma del contribuyente

Original. Autorizado

NOTA: Este certificado sustituye para todos los efectos legales la declaración de Renta y Complementarios para los solicitantes que lo tienen

Certificado impreso por la Sección Atención a Usuario Dirección de Pensiones, Ejército Nacional.

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 98.701.155

ORTIZ

APELLIDOS

LUIS FERNANDO

NOMBRES

FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 14-NOV-1982

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.78
ESTATURA

O+
G.S. R.H

M
SEXO

02-MAR-2001 BELLO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

A-4400100-00248347 M-0098701155-20100305 0023251778A 1 8090923329

Rapientrega
COPIA COTEJADA
DEL ORIGINAL

CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho de la señora Jueza, para proveer lo pertinente, en la fecha 3 de marzo de 2023 informándole que la parte demandante no cumplió con el requerimiento que se le hizo mediante auto del 28 de julio de 2022. El término venció el 5 de septiembre de 2022, en silencio

ISABEL CRISTINA MORALES TABARES
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA-QUINDÍO

Asunto	Termina por desistimiento tácito
Clase De Proceso:	Verbal Resciliación

	incumplimiento promesa
Demandante:	Luis Fernando Ortiz
	CC 98.701.155
Demandada:	Casamaestra S.A.S.
	Nit. 901.016.362-1
Radicado:	630014003007-2022-0190-00

Tres (3) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Teniendo en cuenta lo informado en la constancia secretarial que antecede, se decretará la terminación del proceso de acuerdo con lo reglado en el numeral 1° del art. 317 del C.G.P que reza:

"Cuando para continuar el trámite de la demanda, del llamamiento en garantía, de un incidente o de cualquiera otra actuación promovida a instancia de parte, se requiera el cumplimiento de una carga procesal o de un acto de la parte que haya formulado aquella o promovido estos, el juez le ordenará cumplirlo dentro de los treinta (30) días siguientes mediante providencia que se notificará por estado.

Vencido dicho término sin que quien haya promovido el trámite respectivo cumpla la carga o realice el acto de parte ordenado, el juez tendrá por desistida tácitamente la respectiva actuación y así lo declarará en providencia en la que además impondrá condena en costas."

En consecuencia, el Juzgado, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECRETAR LA TERMINACIÓN POR DESISTIMIENTO TÁCITO del presente proceso VERBAL Resciliación por incumplimiento de contrato promovido por Luis Fernando Ortiz en contra GEO CASAMAESTRA S.A.S., por lo considerado.

SEGUNDO: SE ADVIERTE que al darse por terminado el proceso por desistimiento tácito, la demanda podrá formularse nuevamente pasados (6) seis meses contados desde la ejecutoria de esta providencia, conforme el literal f del artículo 317 del Código General del Proceso.

TERCERO: ORDENAR el desglose de los documentos aportados con la demanda, a costa de la parte interesada, con la constancia de que se ha decretado el desistimiento tácito, por primera vez.

CUARTO: Sin condena en costas, por no haberse causado.

QUINTO: En firme la presente decisión, **ARCHIVENSE** las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE,

CAROLINA HURTADO GUTIÉRREZ
JUEZA

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA – QUINDIO
LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN EL

ESTADO **NO. 038** DEL 6 DE MARZO DE 2023

ISABEL CRISTINA MORALES TABARES
SECRETARIO

Firmado Por:
Carolina Hurtado Gutierrez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Armenia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1431b529e60ad3efc39fc2fff9ce696c1fc7eeb0156725be7f11972591d3ffc1**
Documento generado en 28/02/2023 06:53:47 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica